



Rauman rakennusjärjestyksen päivittäminen 2026, selostus

Luonnosvaihe ympäristö- ja lupalautakunta 10.3.2026

Rauma

Sisällys

Luonnosvaihe ympäristö- ja lupalautakunta 10.3.2026.....	1
Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä ja rakentamislaista	5
Lähtökohdat ja tavoite rakennusjärjestyksen uudistamisessa	6
Valmistelu	6
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN SELOSTUSOSA.....	7
Sisältö yleisesti	7
1 LUKU YLEISTÄ	7
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	7
2 § Rakennustapaohjeet	7
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot.....	7
4 § Määritelmiä soveltamisesta.....	8
2 LUKU RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN	8
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	8
6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	8
7 § Rakennuskohteen korkeusasema	9
8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle/ 9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	9
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä.....	9
13 § Mainos- ja tekniset laitteet	10
3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE, MUUT KUIN RANTA-ALUEET ..	10
14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	10
15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	12
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus.....	12
17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla.....	12
4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	13
18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	13
19 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	13

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.....	13
21 § Rakentamisen määrä loma-asumiseen tarkoitetulla ranta-alueen rakennuspaikalla	14
22 § Rakentamisen määrä vakituiseen asumiseen tarkoitetulla ranta-alueen rakennuspaikalla.....	15
23 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä	15
24 § Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen	15
5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....	17
LAINSÄÄDÄNTÖÄ	17
25 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	18
26 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	20
6 LUKU RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ JA MUIILLA ERITYISALUEILLA	21
27 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	21
28 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla.....	21
29 § Pilaantunut maaperä ja 30 § Haitalliset yhdisteet	22
31 § Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen.....	22
32 § Melun ja värinän huomioiminen	22
7 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN.....	23
33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	23
34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	23
35 § Piha-alueen korkeusasema	24
37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt.....	24
38 § Auto- ja polkupyöräpaikat	24
8 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	24
42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	24
9 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA.....	25
43 § Julkinen kaupunkitila ja esteettömyys	25
10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	25
44 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	25
11 LUKU RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	25
45 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	25

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN PÄIVITTÄMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	26
----------------------------------------------------------------	----

Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä ja rakentamislaista

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuneen rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestys tulee päivittää vastaamaan uutta rakentamislakia.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä Rakentamislain 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakentamislaki: Rakennusjärjestys 17§

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

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

Hallituksen esityksen HE101/2024 mukaan rakentamislaissa suurimpana muutoksena maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna oli ilmastonmuutoksen torjunnan tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Rakentamislakiin säädettiin uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisydestä. Yksinkertaisempi lupajärjestelmä ja korkeampi lupakynnys sujuvoittavat rakentamista. Rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus korvattiin yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupakynnys asetettiin kuntien rakennusjärjestyksiin verraten keskimäärin aiempaa korkeammalle.

Rakentamislupaa haetaan jatkossa tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille säädettiin pätevyysrekisteri.

1.3.2023 hyväksyttyä rakentamislakia muutettiin 35 kohtaisella ns. korjaussarjalla ja koko laki astui voimaan 1.1.2025 alusta. Rakentamislain korjaussarjassa rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen selvennettiin muuttamalla rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n 2 ja 3 momentti, siten, että rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa.

Lähtökohdat ja tavoite rakennusjärjestyksen uudistamisessa

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 3.4.2009 ja pohjautuu vanhaan maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuvan lainsäädännön vaatimusten vuoksi, mutta myös muun uudistamistarpeen takia. Rakentamislain tavoitteena on vähentää luvitusta täsmentämällä luvanvaraisuutta ja nostamalla lupakynnystä.

Nykyinen rakennusjärjestys on osoittautunut toimivaksi ja toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Rakentamislain runko on kuitenkin toisenlainen kuin vanha maankäyttö- ja rakennuslaki, joten uuden rakennusjärjestyksen sisältöä on arvioitu myös tämän pohjalta.

Uusi rakennusjärjestys pohjautuu valtakunnalliseen Kuntaliiton julkaisemaan malliin, joka on räätälöity vanhaa rakennusjärjestystä hyödyntäen Rauman tarpeisiin. Pääasiallinen säädösten sisältö pysyy samana. Tavoitteena on saada selkeä, kaavoja täydentävä ohje rakentamiseen. Uuden rakennusjärjestyksen keskeisimpinä seikkoina on uuden rakentamislain vaikutukset, luvanvaraisuudesta vapautettavat hankkeet, rantarakentamisen määräysten päivittäminen, viheralueet ja piharakentaminen, ulkoasu, kartat ja saavutettavuus, sekä vuosien 2009–2026 aikana tulleet rakentamisen ohjauksen tavoitteiden päivittäminen.

Valmistelu

Rakennusjärjestystä on valmisteltu rakennusvalvonnassa, yhteistyössä kaupungin eri yksiköiden kanssa. Rakennusjärjestyksen pykäläkohtaisia muutoksia on arvioitu mm. kaavoituksen, ympäristönsuojelun, aluepalvelujen ja Wihertoimen kanssa. Työn aikana on myös seurattu rakentamislain korjaussarjan vaikutusta ja valtakunnallisten tulkintojen kehittymistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.4.2024–26.5.2024. Nahtävilläoloaikana ei saatu mielipiteitä tai muistutuksia.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN SELOSTUSOSA

Sisältö yleisesti

Lukukohtaisessa selostuksessa on kerrottu keskeisemmät muutokset vanhaan rakennusjärjestykseen nähden, sekä rakentamislain tuomat muutokset.

1 LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on vanhan rakennusjärjestyksen tapaan ohjata paikallista maankäyttöä- ja rakentamista. Laki, asetus, asemakaava, oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma menevät rakennusjärjestyksen edelle.

2 § Rakennustapaohjeet

Asemakaavan rakentamistapaohjeissa voidaan antaa kaavamääräyksiä tarkempia ohjeita, ehtoja ja suosituksia alueen rakentamiselle. Asemakaavan rakentamistapaohjeen lisäksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Raumalla on laadittu vuonna 1983 rakentamistapaohje *”Korjaus-, muutos- ja rakentamishjeita vanhoille asuinalueille”*. Ohjeistossa kerrotaan alueiden rakentamisvaiheista ja ominaispiirteistä, sekä annetaan ohjeita rakentamisesta ja rakennuksiin kohdistuvista muutostöistä. Kyseinen rakentamistapaohje on tärkeä rakennusvalvonnan ohjausväline, joka tukee kaavoituksen tavoitetta ja rakennuksen ominaispiirteitä. Rakentamistapaohje on viranomaisen kannanotto siitä, mikä on suositeltava rakentamistapa tietyllä alueella. Rakennusjärjestyksen nojalla annettavat rakentamistapaohjeet ovat rakennusjärjestyksen määräyksiä kevyempi tapa ohjata rakentamista paikallisia erityispiirteitä omaavalla kohdealueella. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa tarvittaessa määräyksiä rakentamistapaohjeiden laatimisesta. Ohjeiden hyväksyminen voidaan viedä eteenpäin rakennusjärjestyksen hyväksymiseen nähden erillisenä prosessina. Kyseinen ohje on tarkoitus päivittää vuoden 2026 aikana ja mahdollisesti liittää myöhemmin rakennusjärjestyksen osaksi. Tämän rakennusjärjestys uudistuksen yhteydessä ei vahvisteta uusia rakentamistapaohjeita.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Rakentamislaisissa vapautettiin hankkeita luvanvaraisuudesta, mutta vaikka hanke ei vaadi lupaa on rakennushankkeeseen ryhtyvällä selvitysvelvollisuus hankkeen vaikutuksista ympäristöön.

Kaavamääräyksissä on usein vaatimuksena, että kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hankkeesta pyytää Museoviraston tai Satakunnan Museon lausunto. Rakennusvalvonta ohjeistaa tarvittaessa lausunnotarpeesta, mutta jos hanke ei edellytä lupaa, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia kaavamääräyksen noudattamisesta ja pyytää kaavassa vaadittu lausunto.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakennusjärjestyksen määritelmät kohta on uusi, jossa on kuvattu erilaisia rakennusjärjestyksessä käytettyjä määreitä ja niiden tarkoitusta. Määritelmät on lisätty siksi, että rakennusjärjestyksen tulkitseminen ja soveltaminen olisi rakentajalle ja rakennusvalvonnalle helpompaa, ennakoivaa ja soveltaminen yhdenvertaista.

2 LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

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

Rakennuskohteen Rakennuskohteella tarkoitetaan 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. Rakennuskohde on uusi termi, jota aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne.

Rakennuskohteen määritelmä on tarpeen lupajärjestelmän muuttumisen takia. Rakennuskohde on eräänlainen yläkäsite, jonka alle sijoittuvat rakennus ja rakennelma. Käsite on tarpeen, koska monet rakentamislain vaatimukset koskevat rakennusta, mutta eivät rakennelmia. Rakennusten lisäksi rakennuskohde voi olla esimerkiksi katos, masto, piippu, energiakaivo, valaistu mainoslaite tai golfkenttä.

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

Kohdan tarkoituksena on antaa määräyksiä ja ohjeita rakennuskohteen sopeuttamisesta ympäristöön ja sijoittamisesta rakennuspaikalle. Sijoittelussa on tärkeimpänä ottaa huomioon rakennuspaikkakohtaiset vaatimukset ja yksilöllisesti suunnitella kohde kyseiseen ympäristöön.

Rakentamislaisissa rakennuksen vähimmäisetäisyys asemakaava-alueen ulkopuolella on

rakennuspaikan/kiinteistön rajoista on vähintään 4 metriä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tämä etäisyys oli viisi metriä.

Rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea myös rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Säännös koskisi esimerkiksi grillikatoksia ja autokatoksia, joiden sijoittamisessa voitaisiin noudattaa esimerkiksi rakennusten neljän metrin etäisyyttä naapurin rajasta. Palovaarallisten rakennusten, kuten esimerkiksi savusaunan etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esimerkiksi kuuttatoista metriä (Hallituksen esitys HE101/2024).

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennuskohteen korkeusasemaa määriteltessä tulee huomioida, että rakennus asemoituu ympäröivän maanpinnan korkeuksiin luonnollisesti, eikä keinotekoisista pengertämistä tarvita. Luvanvaraisen rakennuksen korkeusasema muuhun ympäristöön nähden tulee esittää pääpiirustuksissa. Korkeusasema vahvistetaan lupaehtojen mukaisesti rakennuspaikalla rakennusvalvonnan toimesta.

Ranta-alueen rakentamisen etäisyyksistä säädetään lisäksi rakennusjärjestyksen luvussa 4.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle/ 9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennusjärjestyksessä sallitaan rakennuksen tai sen osan ulottuminen rakennusalan yli määrätyn etäisyyden verran. Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa muulle ympäristölle. Etäisyydet noudattelevat vanhaa rakennusjärjestystä ja käytäntö on osoittautunut toimivaksi.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintään tai valaistukseen ei esitetä oleellista muutosta vanhaan rakennusjärjestykseen nähden. Selkeästi, mutta kyseiselle alueelle sopiva osoitenumero on tärkeä erityisesti hälytysajoneuvoja varten. Uusien rakennusten käyttöönottokatselmuksessa tarkistetaan, että osoitenumero on asennettu sopivaan paikkaan.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

Ennen rakentamislain uudistusta, maankäyttö- ja rakennuslain perusteella laaditussa rakennusjärjestyksessä mainostoimenpide edellytti ilmoitusmenettelyä ja tietyillä alueilla toimenpidelupaa. Uuden rakentamislain mukaan, lupakynnyksen ylittää vasta vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite. Lain perustelujen mukaan valaistulla mainoslaitteella tarkoitetaan lukuisista lampuista koostuvaa sähköistä mainoslaitetta. Tällainen mainoslaite voisi esimerkiksi kirkkaan valon, suuren koon tai liikkuvan kuvan vuoksi aiheuttaa valosaastetta tai olla vaaraksi liikenteelle. Luvanvaraisuus ei ulotu esimerkiksi yhdellä valaisimella valaistuun, pellon reunaan sijoitettuun tavanomaiseen mainoslaitteeseen.

Asemakaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavan liikennealueella tienvarsimainontaa säätelee liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettu laki (503/2005) (52 ja 52 a §). Tilapäiset esimerkiksi huvii-ilmoitukset eivät edellytä edes etukäteen tarvittavaa ilmoitusta. Jos on kysymys varsinaisesta pysyväisluonteisesta mainoksesta, on siitä tehtävä etukäteisilmoitus Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Maantien käyttäjille tarkoitettujen tavanomaisten mainokset ja ilmoitukset luvitettaisiin edelleen liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaisesti.

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava laitteen muodon, värityksen ja rakenteen sopeutua rakennukseen ja ympäristöön, eikä siitä saa olla haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE, MUUT KUIN RANTA-ALUEET

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Suunnittelutarvealueesta säädetään alueidenkäyttölain 16 §:ssä. Ranta-alueen suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä. Suunnittelutarvealueen sisältö on säilynyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena. Kunta voi edelleen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen tätä tarkoittava määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Myös ranta-alueen suunnittelutarpeen sääntely vastaa nykyistä.

Alueidenkäyttölaki 16§ Suunnittelutarvealue: *”Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden,*

vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa”.

Rauman yleiskaava 2030 on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, joka tuli voimaan 2019. Yleiskaava ohjaa maankäyttöä asemakaava-alueella asemakaavamuutosten kautta. Asemakaava-alueen ulkopuolella yleiskaava osoittaa tarkempaa yleiskaavoitusta edellyttävät osayleiskaava-alueet. Osayleiskaava-alueiden ulkopuolella yleiskaava on maankäyttöä ohjaava oikeusvaikutteinen kaava. Rauman kaupungin kaavoitusohjelmaan 2026 on otettu mukaan uusia osayleiskaavoja, sekä yleiskaava 2050.

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 § 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Rakentaminen ei olennaisesti saa vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista (RakL 46 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain aikana ollut suunnittelutarveratkaisu on käytännössä rakentamislaisissa korvattu sijoittamisluvalla. Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Tarvittaessa kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä. Toimivalta sijoittamisluvan erityisten edellytysten toteutamisesta suunnittelutarvealueella on delegoitu kaavoitusjaostolle vanhan suunnittelutarveratkaisun tapaan. Rakennusvalvonta voi päättää sijoittamisluvan osayleiskaavan alueella, milloin rakentaminen koskee enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamista asumiseen osoitetulla alueella tai olemassa olevaa, ennestään rakennettua asuinrakennuspaikkaa, milloin päätös on rakentamisen salliva.

Kaikki hankkeet asemakaava-alueen ulkopuolella eivät tarvitse erillistä suunnittelutarveratkaisua. Tällaisia ovat esimerkiksi olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen, rakennuksen korjaaminen tai asuinrakennuksen vähäinen laajennus.

Normaalisti uudishankkeessa sekä sijoittamisen että toteuttamisen edellytykset on joustavinta ja hakijaystävällisintä käsitellä yhdessä ja samassa lupaprosessissa. Näin on toimittu edellisen rakennusjärjestyksen ja maankäyttö- ja rakennuslain aikana, eikä rakentamislaki ja rakennusjärjestyksen uusiminen tuo käytännön lupamenettelyyn ja ohjaukseen merkittäviä muutoksia. Erillistä karttarajausta lupaohjauksen kannalta ei ole tarpeen laatia, vaan loogisena suunnittelutarvealueena yleiskaavaan perustuen on koko kunnan asemakaavoittamaton alue.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rajan pituuteen ei tule muutosta.

Vanhassa maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikan edellytyksenä on muun muassa vähintään 2 000 neliömetrin koko sekä se, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakentamislaisissa rakennuspaikan koko on vähintään 1 000 neliometriä. Kunta voi omassa rakennusjärjestyksessään nostaa pinta-alavaatimusta esitetystä 1 000 neliöstä. Eräissä osayleiskaavoissa on erillispientalojen osoitetulla alueella edellytyksenä 3000m² tai 2000m² vähimmäispinta-ala. Rakennusjärjestykseen asetettavaa 2000m² rajaa pidetään sopivana linjana yleiskaavamääräyksiin ja vakiintuneeseen, aikaisemmin maankäyttö- ja rakentamislain aikana olleeseen säätelyyn nähden. Tapauskohtaisesti on mahdollista poiketa rakennusjärjestyksen pinta-ala vaatimuksesta, mikäli poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta ja rakennuspaikalle asetettavat muut vaatimukset täyttyvät. 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.

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Rakennusoikeuden määrään asemakaava-alueen ulkopuolella ei esitetä muutosta. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakentamisen maksimimäärä, rakennusoikeus, vastaa aiempaa määräystä. Tarkennuksena on kirjattu rakennusten maksimikerrosluku. Kellari- ja ullakkotiloja ei lasketa kerroslukuun, mikäli ne täyttävät niille asetetut ominaisuudet. Määräys kellari- ja ullakkotilojen rakentamisesta pysyy samana.

Rakentamisen määrästä ranta-alueella säädetään rakennusjärjestyksen luvussa 4.

17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Eläinsuojia koskevat määräykset ovat uusia. Määräyksiä sovelletaan, mikäli kyse ei ole olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamisesta. Määräykset ovat valtakunnallisen mallin mukaiset ja tarkennettu yhdessä Rauman ympäristönsuojelun kanssa. Rakennusjärjestyksen määräyksiä täydentävät Rauman ympäristönsuojelumääräykset sekä nitraattiasetus.

4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Pykälään on selvennyksenä selostettu ranta-alueen määritelmästä, sekä ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Muutoksia aikaisempaan rakennusjärjestyksen sovellettuun käytäntöön ei ole. Alueidenkäyttölain 72§:ssä säädetään ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

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

Rakentamisen vähimmäiskorkeuksia ranta-alueella on selostettu valtakunnallisen mallin mukaan laajemmin kuin vanhassa rakennusjärjestyksessä. Lisätty käytettävä korkeusjärjestelmä (N2000), rakennuspaikkakohtaisesti huomioitava aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä. Alimpia rakentamiskorkeuksia koskeviin määräyksiin, mereen rajoittuvien alueiden osalta +2,3 metriä ja muiden vesistöjen osalta +1,3 metriä, ei esitetä luonnosvaiheessa muutoksia, mutta ne varmistetaan lausuntokierroksen jälkeen.

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisten rakennuskohteiden etäisyyttä voidaan määrätä kaavalla ja rakennusjärjestyksellä. Luvanvaraisen rakennuksen etäisyysvaatimukseen ei muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain aikana rakennusjärjestyksissä on totuttu ohjaamaan rakennusten kokoa ja sijoittumista. Raumalla saunarakennuksen on voinut sijoittaa 15 metrin päähän. Mahdollinen rantakaava usein edellyttää lisäksi, että rakennukset on sijoitettava siten, että harvinaiset kasvit, suuret maakivet sekä kalliopinnat säilytetään. Tapauskohtaisesti sauna on voitu rakentaa myös lähemmäs, jotta rakennuspaikan ja kaavan vaatimukset on saatu huomioitua.

Rakentamislain mukaan, lupakynnyksen alle jäävien rakennuskohteiden etäisyyttä, kokoa tai lukumäärää yms. ei voi määrätä rakennusjärjestyksessä, ellei kyse ole paloturvallisuudesta. Alla luetelluilla perusteilla voidaan kuitenkin määrätä ranta-alueen rakentamisesta kaavoittamattomalla rakennuspaikalla:

- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

- Rakennusten / rakennelmien ja rantaviivan väliin tulee jättää olemassa olevaa suojapuustoa ja uuden kasvamista tulee edistää niin, ettei maisemakuva heikkene.

Pykälässä säädettäisiin, että rakennuspaikalla tulee 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta oleva puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Tällä turvataan arvokkaiden rantojen ja rantaviivojen säilyminen rakentamattomina ja luonnonmukaisina, kuten rakennusjärjestyksessä on vuosikymmenten ajan määrätty ja vaatimus on yhdenvertainen aikaisemman käytännön kanssa.

Ohjeistuksena on lisätty, että rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida myös ympäristönsuojelumääräykset jätevesien käsittelyn suhteen. Ranta-alueilla puhdistetut talousjätevedet tulee imeyttää maahan tai ojaan siten, että ne eivät päädy vesistöön. Talousjäteveden käsittelyjärjestelmää ei saa sijoittaa niin alavalle paikalle tai lähelle rantaa, että vesistön tulviessa veden on mahdollista nousta käsittelyalueelle saakka. Kiinteistöjen jätevesijärjestelmien purkupaikan tulee suositusten mukaan sijoittua vähintään 20 metrin päähän vesistöstä.

21 § Rakentamisen määrä loma-asumiseen tarkoitettulla ranta-alueen rakennuspaikalla

Asuin- /lomarakennuksen rakentaminen on aina luvanvarainen, vaikka se olisi pienempi kuin 30 m². Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, pysyvään asumiseen vakituisen asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua lomarakennuksen kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Rakennuksen käyttötarkoitusta määritettäessä arvioinnissa on merkitystä annettava rakennuksen tosiasiallisella luonteella, jossa ratkaisevaa on suunniteltujen tilojen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet (KHO 2021:137). Käytännössä asuin- ja talousrakennuksen erottaa toisistaan hellan olemassaolo.

Käsite vierasmaja poistetaan rakennusjärjestyksestä, koska rakentamislain muutoksen jälkeen se koetaan tarpeettomaksi määritellä siinä erikseen. Vierasmaja luetaan lähtökohtaisesti talousrakennukseksi ja talousrakennuksessa ei saa rakentamislain tulkinnan mukaan olla keittomahdollisuutta, jolloin se laskettaisiin asuin- tai lomarakennukseksi ja näin ollen tässä pykälässä säädettyyn lomarakennuksen kerrosalaan. Osayleiskaavoissa tarkoitettu vierasmaja lasketaan lomarakennuksen sallittuun kerrosalaan, jos se täyttää rakentamislaisissa tarkoitettun loma-asunnon määritelmän. Saunarakennus on aina talousrakennus, joka lasketaan kerrosalaan. Saunarakennuksella tarkoitetaan itsenäistä, erillistä

rakennusta, joka on tarkoitettu saunomiseen. Saunan määritelmän mukaisesti saunarakennuksessa tulee olla yli puolet huoneistoalasta saunaa palvelevia tiloja.

Vanhan ja uuden rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat pääasiassa yhteneväiset Rauman rantaosayleiskaavojen kanssa. Osayleiskaavoissa rantasaunan tai vierasmajan maksimikoko lomarakennuspaikalla on pääasiassa 25 m². Uudessa rakennusjärjestyksessä ei muuteta loma-asumiseen sallittua 90m², eikä kokonaisrakennusoikeuden määrää. Rakentamislain muutoksen takia neliöperusteista rajaa tulee nostaa 25 m²:stä koskemaan luvanvaraista rakentamista, eli 30 m². Huomioitavaa on, että lupatarpeesta vapautetut, kerrosalaltaan alle 30 m² kokoiset rakennukset lasketaan kokonaisrakennusoikeuteen.

22 § Rakentamisen määrä vakituiseen asumiseen tarkoitettulla ranta-alueen rakennuspaikalla

Vakituiseen asumiseen tarkoitettua ranta-alueen rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä ei ole vanhassa rakennusjärjestyksessä annettu erikseen. Kyseisellä rakennuspaikalla on noudatettu rakennusjärjestyksen 10 % rakennusoikeutta ja erillisen saunarakennuksen kerrosalana 25m². Pykälä on lisätty selvyyden vuoksi ja valtakunnallisen mallin mukaan. Rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Saunarakennuksen koko nostetaan koskemaan luvanvaraista rakennusta, edellisen 21§:n mukaisesti.

23 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan sijoittaminen tulee ratkaista kaavassa. Mikäli saunalauttaa käytetään laiturilla tai se ankkuroidaan pysyvästi tai pitkäaikaisesti, (esim. vesialueelle poijukiinnityksellä kiinnitetty saunalautta) edellyttää saunalautta sen koon mukaan joko rakentamislupaa tai kaavatilanteen mukaan mahdollisesti poikkeamislupaa.

24 § Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen

”Rakentamislain 18§:n säännös vastaisi asiasisällöltään vanhaa maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:ää. Kunta voisi jatkossakin rakennusjärjestyksellä määrätä alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen voisi ratkaista suoraan rakentamisluvalla ilman poikkeamislupaa tai tarkastelematta suunnittelutarvealuetta koskevia sijoittamisen edellytyksiä.

Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi.

Rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään toisin. Säännös ei siten voisi edelleenkaan koskea alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa” (HE 139/2022).

Raumalla nykyiset vapaa-ajan asunnot sijoittuvat pääasiassa meren ranta-alueille, saaristoon ja järvien ranta-alueille. Meren rannoilla ja saaristossa rakentamista ohjaavat osayleiskaavat ja paikoin myös loma-asumisen ranta-asemakaavat. Narvijärven ympäristössä on osayleiskaava ja muutamilla pienemmillä järvillä ranta-asemakaavoja. Rakentamislain ja vanhan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vakituinen asuminen edellyttää lähtökohtaisesti asemakaavaa.

Raumalla loma-asutus on erityisen tiheää. Ranta-alueille onkin tämän vuoksi laadittu osayleiskaavat, mikä on mahdollistanut yleisiä mitoitusperiaatteita tiiviimmän rakenteen ja nykyisen vapaa-ajanasuntojen määrän. Kaavoituksella on siis mahdollistettu tiivis loma-asutus ja varmistettu mm. maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakentamisen lainsäädännön mukaisesti. Raumalla ei ole vapaita, vakituiseen asumiseen soveltuvia ranta-alueita, sillä ranta-alueet ovat merkittävältä osalta loma-asumisen käytössä. Lisäksi riittävien vapaiden rantojen osuus vaarantuu jo nykyisellä rakenteella.

Rauman kaupunginvaltuusto on tehnyt ratkaisut asemakaavoista, rantaosayleiskaavoista ja vuonna 2019 myös koko kaupungin yleiskaavasta. Kaupungin pitkäaikainen tahtotila ilmenee kaavoissa ja niissä on ratkaistu yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön liittyviä kysymyksiä ml. vakituisen asumisen sijoittuminen ja sen suhde vapaa-ajan asumiseen. Ratkaisuilla on varmistettu maanomistajien tasapuolinen kohtelu, tavoiteltava yhdyskuntarakenne ja siitä aiheutuvat kustannusvaikutukset sekä ratkaisujen ilmastovaikutukset.

Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Koko kaupungin kattavasta yleiskaavasta ja rantaosayleiskaavatilanteesta johtuen rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeen määrittellä erillisiä alueita, joissa käyttötarkoituksenmuutos olisi mahdollista ilman poikkeamismenettelyä. Rakennuspaikan soveltuminen pysyvään asumiseen ratkaistaisiin jatkossakin sijoittamislupa- ja/tai poikkeamismenettelyssä, ellei asiaa ole ratkaistu yleiskaavassa. Rakentamislupamenettelyssä ratkaistaan, soveltuuko rakennus ominaisuuksiltaan pysyvään asumiseen.

5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

LAINSÄÄDÄNTÖÄ

”RakL 42 § Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuin- tai lomarakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ([503/2005](#)) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain ([110/2007](#)) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. **Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.**

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 terveystaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja 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.”

25 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tarvita RakL 42§:n 2 momentin mukaiseen rakentamiseen. Hankkeen tulee täyttää paikalliset, rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, jotta sitä voidaan pitää vähäisenä.

Vähäisiksi katsottavien hankkeiden tulkinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäisi hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta ennakoida luvan tarvetta, korostetaan lain perusteluissa. Lain perusteluissa tuodaan tavoitteena esiin, että kunta tekisi harkinnan niin sanotun kaatoluokan käyttämisestä rakennusjärjestyksessään eikä tekisi tapauskohtaista harkintaa luvan tarpeesta rakentamishankkeittain.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, on rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, rakentamistapaohjeen ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Erityisesti on otettava huomioon toimenpiteen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.

Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu rakennuskohde tai alue, on ennen ympäristö- ja kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista oltava yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen rakentamislupatarpeen arvioimiseksi.

Rakentamislaki poisti lupamuodot toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely, joilla ratkaistiin vähäisempiä rakentamistoimenpiteitä. Kyseiset lupamuodot korvattiin yhdellä rakentamislupa lupamuodolla, jonka tavoitteena on helpottaa lupaprosessia poistamalla pohdinta siitä, kumpi lupamuoto rajatapauksissa tulisi sovellettavaksi ja vähentää siten niin lupaviranomaisten kuin tuomioistuintenkin työtaakkaa.

Kaavoilla määritellään ne reunaehdot, joiden pohjalta rakentaminen voi tapahtua. Kunta voi rakennusjärjestyksellään täsmentää, milloin kyseisessä kunnassa edellytettäisiin rakentamislupaa tilanteissa, joissa rakentamisella voisi olla vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvalle, maisemaan, kulttuuriperintöön, ympäristönäkökohtiin tai jos rakennuskohteen rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvontaviranomaisella olisi tarve valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakennuskohteen rakentamisluvanvaraisuudella ei olisi vaikutusta siihen, olisiko rakennuskohteen täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset. Olennaiset tekniset vaatimukset koskisivat rakennuskohteita riippumatta siitä, pitäisikö rakentamishankkeelle hakea lupaa vai ei.

Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset on lueteltu rakennusjärjestyksen 25 §:ssä.

Vapautukset eivät koske Vanhan Rauman asemakaava-aluetta tai kun hanke kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Arvokkaan kulttuuriympäristön karttarajaus perustuu *Satakunnan rakennetut kulttuuriympäristöt* raporttiin vuodelta 2023.

Reportin mukaan *”Rauma on keskiajalta periytyvä kaupunki, joka rakennuskannaltaan on keskimäärin maakunnan nuorimpia. Vanha Rauma on pohjoismaiden laajin yhtenäisenä säilynyt puukaupunkialue ja sen autenttisuus perustuu hyvin säilyneeseen historialliseen rakennuskantaan, keskiajalta peräisin olevaan katuverkostoon ja elävään yhdyskuntaan. Raumalla on myös useita hyvin ominaispiirteensä säilyttäneitä, perinteisiä rannikkoseudun kyliä kuten Unajan kylä, Sorkan kylä sekä Anttilan ja Voiluodon kylät. Rannikolla ja saaristossa on merenkulkuperinteeseen liittyvää rakennuskantaa kuten Santakarin pooki ja Kylmäpihlajan majakka, sekä perinteisiä saariston kalastajajaloja ja -torppia. Rauman erityispiirteenä voidaan pitää erityisen hyvin yhtenäisinä säilyneitä, eri aikakausien asuinalueita ja korkeatasoista kaupunkisuunnittelua. Asuinalueiden yhtenäinen ilme ei säily itsestään vaan vaatii valppautta rakennusvalvonnalta ja eri aikakausien rakennuksille tehtyjä rakennustapaohjeita.”*

Vaikka rajaus perustuu raportissa esitettyyn karttaan, on katsottu tarpeelliseksi ja selvyden vuoksi laatia erillinen kartta rakennusjärjestyksen liitteeksi. Kartta toimii lupaohjauksessa selventävänä, paikallisena rajauksena rakennusvalvonnalle ja asiakkaalle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat uudisrakentamiskohteet reunaehdot huomioiden:

- Aidat ja niiden tukimuurit
- Aurinkosähköjärjestelmät
- Ilmalämpöpumput

- Jätevesijärjestelmät
- Julkisivuun kiinnitettävät laitteet
- Laiturit
- Kasvihuoneet ja kasvutunnelit
- Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot
- Siilot ja varastointisäiliöt
- Liikuteltavat laitteet

Jokaisen vapautettavan rakentamiskohteen kohdalla on esitetty reunaehtoja toimenpiteelle. Vaikka hanke ei edellytä rakentamislupaa, voi se edellyttää poikkeamislupaa, mikäli rakentamishanke on vastoin alueen kaavaa tai rakentamiselle asetettuja määräyksiä. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on selonottovelvollisuus asemakaavassa ja asemakaavoittamattomalla alueella yleiskaavassa säilytettäviksi osoitettujen rakennusten arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiseen oleellisesti vaikuttavista asioista. Asiantuntija-apua kaavojen tulkintaan ja ominaispiirteiden tunnistamiseen on saatavilla rakennusvalvonta-, kaavoitus- ja museoviranomaisilta.

Luvanvaraisuudesta vapautetut kohteet perustuvat Kuntaliiton laatimaan malli rakennusjärjestykseen, johon on poimittu Rauman paikalliset rajaukset. Suurin osa tähän asti laadituista kuntien uusista rakennusjärjestyksistä noudattelee samaa luetteloa, mutta alueita on rajattu kuntakohtaisesti rakennetulle ympäristölle tulevan vaikutuksen mukaisesti. Vapautetut kohteet on vanhassa rakennusjärjestyksessä maankäyttö- ja rakennuslain aikana käsitelty pääsääntöisesti toimenpideluvalla tai -ilmoituksella. Kaupunkialueiden rajaus on ollut myös vanhassa rakennusjärjestyksessä, mutta suurpiirteisemmin. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä viranomaisen ohjaustarve on suurempi, koska toimenpiteellä saattaa olla merkittävää vaikutusta rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin, eikä jokainen rakentamistoimenpide välttämättä sovellu kyseiselle alueelle.

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

Kohdassa säädettäisiin vapautettavista korjaus- ja muutostöistä osin samoin perustein kuin 25§:ssä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat korjaus- ja muutostyöt reunaehdot huomioiden:

- Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen
- Savupiiput ja tulisijat
- Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset

Korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuutta on rakentamislaisissa selkeytetty. Rakentamislain 42§:ssä on erikseen 3 momentissa säädetty kolme tyyppitilannetta, jolloin korjaamiseen tarvitaan aina

rakentamislupa. Niitä ovat kaavan tai lain nojalla suojellun taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaaminen tai muuttaminen tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle. Rakentamislain perustelujen mukaan myös valtakunnallisissa tai alueellisissa inventoinneissa tai muissa vastaavissa selvityksissä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa huomioon.

Lisäksi perustelujen mukaan korjaus- ja muutostyöllä tarkoitetaan suojeltuun osaan rakennusta koskevaa hanketta. Jos rakennuksen julkisivu on suojeltu, ei siihen vaikuttamaton korjaus- ja muutostyö esimerkiksi rakennuksen sisällä edellyttäisi tämän kohdan perusteella rakentamislupaa. Suojelumääräys voi perustua mihin kaavatasoon tahansa.

Lupa tarvittaisiin myös, kun rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana.

Lisäksi lupa tarvitaan, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

6 LUKU RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ JA MUILLA ERITYISALUEILLA

27 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Selvennyksenä tähän osioon on koottu määritelmiä arvokkaista kulttuuriympäristöalueista sekä esitetty näitä alueita koskevia yleisiä toimenpidemääräyksiä.

Arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla rakentamisen tulee lähtökohtaisesti sopeutua ympäristöön sekä turvata alueen erityispiirteiden, kulttuurihistoriallisten arvojen ja maisemallisten ominaisuuksien säilyminen. Olemassa olevan rakennuskannan sekä pihapiirien korjauksissa on noudatettava perinteisiä ratkaisuja ja vaalittava alkuperäisiä rakenteita.

28 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla

Rauman kaupungin alueella on kolme pohjavesialuetta; Katona, Kirkonkylä ja Karhunselkä. Rauman pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaan sen tarkoitus on pyrkiä suojelemaan 1- ja 2- sekä E-luokkaan kuuluvat pohjavesialueet ehkäisemällä pohjaveden laadun heikkenemistä ja pohjavesipintojen

liiallista laskua. Suojelun ensisijaisena tavoitteena on uusien riskien välttäminen ja olemassa olevien riskien minimointi. Rauman kolme pohjavesialuetta kuuluvat luokkaan kaksi.

Vanhassa rakennusjärjestyksessä ei ole huomioitu pohjavesiä. Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

29 § Pilaantunut maaperä ja 30 § Haitalliset yhdisteet

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta on tehtävä ilmoitus (PIMA-ilmoitus) Lupa- ja valvontavirastoon, ellei puhdistaminen edellytä ympäristönsuojelulain mukaan ympäristölupaa. Ilmoitus on tehtävä myös puhdistamisen yhteydessä kaivetun maa-aineksen hyödyntämisestä kaivualueella tai toimittamisesta muualle käsiteltäväksi. Kuka tahansa voi tehdä ilmoituksen puhdistamisesta, mutta useimmiten sen tekee maanomistaja tai toiminnanharjoittaja.

Vanhassa rakennusjärjestyksessä on pilaantuneiden maa-ainesten huomioon ottamisesta säädetty ja uuden rakennusjärjestyksen täydentävät pykälät katsotaan tarpeelliseksi ohjeistukseksi valtakunnallisen mallin mukaan.

31 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Raumalla on voitu rakentaa pääasiassa maanvaraisesti kantavan kerroksen varaan ja paaluttamista on tarvittu harvoin. Nykyään rakentamisessa käytetään betoni- tai teräspaaluja. Tiedettävästi ei puisia paaluja ole Raumalla käytetty. Pykälä katsotaan kuitenkin tarpeelliseksi muistuttamaan muun muassa pohjaveteen vaikuttavien toimenpiteiden selvitysvaatimuksista.

32 § Melun ja värinän huomioiminen

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua tai värinää, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristävyys saavutetaan rakentamismääräysten mukaisesti.

7 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Luonnonmonimuotoisuuden huomioiminen on liitetty osaksi lukua piha-alueen rakentaminen. Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä luonnon monimuotoisuus rakentamisessa on omana osionaan. Yhdistettynä piha-alueen rakentamiseen lukuun, pidetään määräyksiä paremmin saavutettavina ja käytännönläheisempänä. Sisällöltään yleismääräykset ovat pääasiassa yhteneväiset Kuntaliiton mallin kanssa.

Lukuun on kirjattu määräyksiä koskien tontin tai rakennuspaikan luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioimisesta rakentamisessa ja kiinteistön puiden ja niiden säilyminen sekä lisääminen. Vanhassa rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä maisemasta ja luonnonympäristöstä, mutta omana lukunaan osuus rakennusjärjestyksessä on uutta ja perustuu nimenomaan arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen ja maisema-alueiden huomioimiseen sekä luonnon monimuotoisuuden ja vehreyden säilymiseen. Luonnonmonimuotoisuus on kuntien rakennusjärjestyksissä nostettu enemmän esiin muun muassa EU:n ennallistamisasetuksen vaikutuksesta, joka tuli voimaan 18.8.2024.

Puiden kaatamisesta ei ole annettu vanhassa rakennusjärjestyksessä määräyksiä tai ohjeita maisematyöluvan tarpeesta. Maisematyöluvan hakeminen on säilynyt rakentamislain uudistuksessa ja käytäntö on Raumalla vakiintunut. Esityksenä on, että tontilta saa kaataa 1–5 puuta ilman maisematyölupaa rakennusvalvonnan suostumuksella, kun puunkaatoa voidaan pitää vähäisenä. Yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa ja sen takia on koettu toimivaksi ja joustavaksi käytännöksi arvioida kaadettavan puuston maisemallisia vaikutuksia rakennusvalvonnan ennako-ohjauksessa.

34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Edellisen pykälän selostuksen tavoin, vanhassa rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä, miten maisema ja luonnonympäristö huomioidaan rakentamisessa. Lähtökohtana on, että rakennuspaikan ominaisuudet otetaan tapauskohtaisesti huomioon. Ympäristön huomioiminen on yksi tärkeimmistä tehtävistä, joka rakennuslupavaiheen rakennussuunnittelussa tulee hallita. Asemapiirroksessa tulee esittää istutettavat tontin osat, rakennettavat alueet, kulkutiet ja oleskelualueet. Pihan rakentamisessa tulee myös huomioida hulevesien johtaminen ja ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai yleiselle alueelle. Merkittävien hankkeiden lupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma.

Pihan rakentamisessa tulee jatkossa huomioida, että asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 1/3 olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia, ellei asemakaavamääräyksestä muuta johdu. Rauman uusien rakennettujen pientaloalueiden tilannetta tarkastelemalla alueena 1/3 on usein luonnollisesti saavutettavissa.

35 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusasemaa ei saa muuttaa niin, että siitä aiheutuisi haittaa naapurikiinteistölle. Jossain tapauksissa pihan muokkaaminen saattaa edellyttää maisematyölupaa. Pihamaan korkeusasemasta on säädetty myös vanhassa rakennusjärjestyksessä, eikä siihen tule oleellisia muutoksia.

37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

Säätely vastaa pääosin vanhaa rakennusjärjestystä. Teollisuusalueilla sallitaan jatkossa 8 metrin sijaan 10 metriä leveä liittymä. Käytäntö on osoittanut, että 10 metrin liittymä on vakiintunut teollisuusalueiden tarpeena. Mahdollinen poikkeaminen liittymien leveydestä ja lukumäärästä tarkistetaan kaupungin aluepalveluiden kanssa.

38 § Auto- ja polkupyöräpaikat

Kohta on uusi ja täydentää asemakaavamääräyksiä, joissa on pääsääntöisesti annettu määräyksiä auto- ja polkupyöräpaikoista.

8 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Kohta on uusi ja liittyy purkamisen rakennuksen ja rakennuspaikan huomioimiseen, sekä rakennustyönaikaiseen valvontaan.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen.

9 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

43 § Julkinen kaupunkitila ja esteettömyys

9 Luku vastaa pääasialliselta sisällöltään vanhaa rakennusjärjestystä. Täydennyksenä on esteettömyyttä ja tapahtumia koskevat määräykset.

Rakentamislain mukaan, vasta yli kolme kuukautta paikallaan pidettävä tapahtumarakenne edellyttää rakentamislupaa. Yleisörakennelman luvanvaraisuus koskee rakennelmia, joita voi yhtä aikaa käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä. Yleisörakennelmien luvanvaraisuudessa on kysymys turvallisuudesta. Rakentamislain korjaussarjassa määräaika kasvatettiin kolmeen kuukauteen ja täsmennettiin, että yleisörakennelman luvanvaraisuus ei koskisi tapahtumarakennetta, kuten artistien yhtä tapahtumaan varten pystytettäviä keikkalavoja tms. rakenteita.

Tapahtumien järjestämiseen liittyy myös muita viranomaisia, kuten pelastuslaitos pelastussuunnitelman ja ympäristönsuojelu mahdollisen meluilmoituksen osalta.

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

44 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

Luvun sisältö vastaa pääasiallisesti vanhaa rakennusjärjestystä.

11 LUKU RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

45 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Luvun sisältö vastaa pääasiallisesti vanhaa rakennusjärjestystä. Pykälässä säädettäisiin, että rakennettu ympäristö ja rakennus on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Rakentamislain mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyteen liittyvää ylläpitoa.

Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN PÄIVITTÄMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti rakennusjärjestyksen muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestys ei muutu merkittävästi nykyisestä. Suurimpana muutoksena on rakentamislain vaikutusten huomioiminen.

Rakennusjärjestysmuutoksen vaikutuksia arvioidaan alla olevan jaottelun mukaan.

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- yhdyskuntarakenteen vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset asuin ympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi täydennetään tämän selostuksen yhteyteen rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheeseen.

Lisätietojen antaja:

Rakennusvalvontapäällikkö Timo Heinilä

puh. 044 5341953, timo.heinila@rauma.fi

rakennusvalvonnan päivystys puh. 044 403 6104 arkisin klo 8–16