

26 § Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen uusiminen**Aiempi käsittely**

Ympäristö- ja lupalautakunta 10 § 10.3.2026 Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen uusiminen

Ympäristö- ja lupalautakunta 10 § 10.3.2026

Liitteet

Rauman kaupungin rakennusjärjestys_luonnosvaihe 10.3.2026 YMPLA
Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen päivittäminen 2026_selostus-YMPLA 10.3.2026

Asian esittely

Rakennusvalvontapäällikkö Timo Heinilä 3.3.2026:

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.

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.4.2024-26.5.2024. Nahtävilläoloaikana ei saatu mielipiteitä tai muistutuksia.

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.

Päivitetty 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.

Rakennusjärjestyksen päivittämisestä on laadittu selostusosa, jota täydennetään tarvittaessa hyväksymismenettelyn edetessä. Selostukseen lisätään myös vaikutusten arviointi. Rakennusjärjestyksen liitteenä olevasta Rauman arvokkaasta kulttuuriympäristöt kartasta tehdään luettavampi, kantakarttapohjainen versio ennen nähtäville asettamista.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy ympäristö- ja lupalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

Päätösehdotus

Rakennusvalvontapäällikkö Timo Heinilä 3.3.2026:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää hyväksyä rakennusjärjestysluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi. Lisäksi luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Rakennusvalvonnalle varataan mahdollisuus rakennusjärjestyksen aineiston täydentämiseen ennen nähtäville asettamista.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta 26 § 9.6.2026

Liitteet

Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen päivittäminen 2026_lausunnot-mielipiteet-vastineet YMPLA 9.6.2026
Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen päivittäminen 2026_selostus-ehdotusvaihe YMPLA 9.6.2026
Rauman kaupungin rakennusjärjestys_ehdotusvaihe YMPLA 9.6.2026

Asian esittely

Rakennusvalvontapäällikkö Timo Heinilä 3.6.2026:

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti 10.3.2026 §10 asettaa päivitetyn rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville ajaksi 19.3. - 20.4.2026.

Luonnosvaiheesta saatiin yhteensä 9 lausuntoa ja jätettiin neljä mielipidettä. Saapuneet lausunnot, mielipiteet ja näihin annetut vastineet on kerätty erilliseen asiakirjaan, joka on esityslistan liitteenä. Selostusosaa on päivitetty ja tehty siihen teknisiä korjauksia, sekä lisätty rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi.

Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen jälkeen rakennusjärjestystä on tarkistettu saadun palautteen, lausuntojen sekä valmistelutyön perusteella.

Rakennusjärjestykseen on lisätty ja tarkennettu määritelmiä, kuten vierasmajaa koskeva määritelmä.

Rakennuskohteiden sijoittamista ja teknisiä vaatimuksia koskevia määräyksiä on täydennetty muun muassa huomioimaan infrastruktuuriin liittyviä rajoitteita, kuten voimajohtoalueet. Samalla rakennusten sijoittumista, korkeusasemaa ja ympäristöön sopeutumista koskevia selvitysvaatimuksia on täsmennetty. Ranta-alueita koskevaa sääntelyä on täydennetty erityisesti tulvariskien hallinnan sekä rakentamiskorkeuksien määrittämisen osalta.

Ympäristönsuojeluun liittyviä määräyksiä on tarkennettu erityisesti eläinsuojien sijoittumisen, vesistö- ja pohjavesivaikutusten sekä jätehuollon näkökulmasta.

Luvanvaraisuudesta vapautettavia toimenpiteitä koskeva sääntely on tarkentunut. Ehdotusvaiheessa on selkeytetty, milloin toimenpiteet edellyttävät lupaa suojelluissa kohteissa tai arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla. Lisäksi teknisiä laitteita, kuten aurinkosähköjärjestelmiä ja ilmalämpöpumppuja koskevia määräyksiä on laajennettu laadullisella ohjauksella.

Kulttuuriympäristöjä koskevaa sääntelyä on täydennetty siten, että menettelyt arvokkailla alueilla ja suojelluissa kohteissa ovat aiempaa selkeämmät. Vanhan Rauman alueella on täsmennetty erityiselimen roolia lupa- ja ohjausmenettelyssä.

Rakentamislain 19 §:n mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Kesäkauden takia nähtävänäoloaikaa sekä lausuntojen toimittamiselle varattua aikaa pidennetään.

Rakentamislain edellyttämänä ehdotusvaiheen lausuntoa on pyydetty vähintään naapurikunnilta, lupa- ja valvontavirastolta ja maakunnanliitolta. Lisäksi kunnan harkinnan mukaan lausuntoa voidaan pyytää myös muilta viranomaisilta. Lausuntoa pyydetään lisäksi Satakunnan Museolta, elinvoimakeskukselta ja Vanhan Rauman Erityiselimeltä.

Lisäksi luonnosvaiheen lausunnon antajille ja muistutuksen tekijöille lähetetään liitteenä olevat vastineet ja kuulutus ehdotuksesta ja sen materiaalista tiedoksi.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy ympäristö- ja lupalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

Päätösehdotus

Rakennusvalvontapäällikkö Timo Heinilä 3.6.2026:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville ajalle 11.6- 14.8.2026.

Lisäksi ehdotuksesta pyydetään lausunnot lupa- ja valvontavirastolta, maakunnanliitolta, Satakunnan Museolta, elinvoimakeskukselta, Vanhan Rauman Erityiselimeltä, sekä Pyhärannan, Laitilan, Euran ja Eurajoen kuntien lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.