

RAKENNUSJÄRJESTYS EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET

Raahen kaupungin rakennetun ympäristön lautakunnan 24.9.2025 § 139 ja Siikajoen teknisen lautakunnan päätöksen 23.9.2025 § 65 mukaisesti Rakennusjärjestys ehdotus 2025 oli nähtävillä 23.9. – 14.11.2025 välisen ajan. Ehdotusvaiheen kuulutukseen saatiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä. Muuten viranomaisahot ilmoittivat, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa.

Lausuntopyyntö lähetetty 29.9.2025		Lausunto saapunut
1	Elenia	31.10.2025
2	Fingrid Oyj	7.11.2025
3	Haapaveden kaupunki	-
4	Jokilaaksojen pelastuslaitos	-
5	Limingan kunta	-
6	Lumijoen kunta	-
7	Oulaisten kaupunki	27.10.2025
8	Paavolan Vesi Oy	-
9	Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus	11.11.2025
10	Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
11	PP:n museo: arkeologinen kulttuuriperintö	10.11.2025
12	PP:n museo: rakennettu kulttuuriympäristö	4.11.2025
13	Pyhäjoen kunta	-
14	Raahen energia	-
15	Raahen kaupunki, kaavoitus	-
16	Raahen vesi Oy	-
17	Siikajoki	-
18	Siikalatva	-
19	Vihannin vesi Oy	-
20	Väylävirasto	14.10.2025
1	Mielipide Esa Törmälä ja Pauli Kastell	14.11.2025
2	Mielipide Timo Pohto	14.11.2025
3	Mielipide Jari Seppänen	14.11.2025

Elenia Verkko Oyj:

Elenia Verkko Oyj (jäljempänä ”Elenia”) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausuu asiakirjoista seuraavasti:

Elenia toistaa edelleen jo aiemmin luonnosvaiheessa antamansa lausunnon siitä, että Elenian näkökulmasta uuden rakentamislain mukaisesti yhdyskuntateknisten laitteiden, kuten muuntamoiden tulisi olla vapautettuja rakentamisluvasta. Vastaava kanta on yhtenevä rakentamislain esitöiden kanssa (HE 139/2022 vp). Elenia esittääkin edelleen, että rakennusjärjestystä muutettaisiin tältä osin.

Raahen ja Siikajoen rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen vastineessa sanotaan, että kunnat haluavat varmistua, ettei asemakaava-alueelle tule muuntamoita yllättäviin kohtiin. Tähän Elenia vastaa, että vihreän siirtymän ja yhteiskunnan sähköistymisen myötä muuntamoita joudutaan kuitenkin sijoittamaan asemakaava-alueilla yllättäviinkin sijainteihin, jotta asiakkaiden liittymätarpeet saadaan toteutettua, eikä näihin tilanteisiin ole mahdollista varautua kaikissa tapauksissa etukäteen niin, että muuntamotarpeet olisi huomioitu jo asemakaavassa. Lisäksi huoli siitä, että haja-asutusalueella muuntamoita sijoitettaisiin liian lähelle tietä tai vesijohdon päälle, ei ole perusteltu. Elenia noudattaa tienpitäjien ohjeistuksia teiden suojaetäisyyksistä eikä Elenia rakenna muuntamoita vesijohtojen päälle vaan selvittää olemassa olevan infrastruktuurin jo suunnitteluvaiheessa. Myös näissä tapauksissa maanomistajan lupa tulisi riittää sijoittamiselle ja lupaprosessin olla mahdollisimman kevyt. Tarpeettoman raskas lupaprosessi vain hidastaa verkonrakennustöitä, pidentää asukkaiden ja yritysten liittymien tilausaikoja ja näin vaikeuttaa kunnan elinvoiman kehitystä.

Elenia kiittää, että Raahen kaupungin ja Siikajoenkunnan rakennusjärjestysehdotuksessa luvussa 1, kohdassa 2 sekä luvussa 7, kohdassa 36 sana puistomuuntamot on korvattu pelkällä sanalla ”muuntamo”.

Elenialla ei ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa rakennusjärjestysehdotuksesta. Pyydämme saada uuden rakennusjärjestyksen tiedoksi osoitteella verkkolausunnot@elenia.fi.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja toteaa ettei tee muutosta rakennusjärjestykseen muuntamoiden osalta. Muuntamot katsotaan laitteeksi, joka vaativat rakentamisluvan. Käytäntö mukailee mm. Oulun, Ylivieskan ja Kalajoen mallia.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksesta 24.4.2025. Rakennusjärjestystä on muutettu ja täydennetty saapuneen palautteen perusteella. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto on pääosin huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa.

Lausunnossaan ELY-keskus on tuonut esiin vireillä olevan valtion aluehallintouudistuksen, joka astuu voimaan 1.1.2026. Luonnosvaiheen lausunnossa on esitetty, että ”mikäli rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa uudistusta koskeva lainsäädäntö on hyväksytty, on rakennusjärjestysehdotukseen hyvä korjata mm. lausuntoja antavat viranomaiset uudistuksen jälkeisen tilanteen mukaisiksi.” Uudistusta koskeva lainsäädäntö on vahvistettu 27.6.2025, mutta rakennusjärjestykseen ei ole tehty vastaavia muutoksia.

Ennen rakennusjärjestyksen hyväksymistä ELY-keskus kehottaa muuttamaan rakennusjärjestyksessä ELY-keskukseen esitettävät viittaukset uusiin virastoihin seuraavasti:

9 §, lepakoiden lisääntymis- ja talvehtimispaikkaa koskeva asiakohta: Selvitys on tehtävä ELY-keskuksen (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontaviraston) ja kaupungin ohjeistuksen mukaisesti

25 §, maalämpökaivoja ja -keruuputkistoja koskeva asiakohta: Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)

29 §, tienvarsimainoksia koskeva asiakohta: Maantien varteen sijoittuvista mainos- tai muista laitteista tulee kuulla ELY-keskusta (1.1.2026 alkaen Pohjois-Suomen elinvoimakeskusta)

38 §, erityismääräyksiä pohjavesialueella: Luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto). Maalämmön keruuputkiston rakentaminen pohjavesialueella vaatii vesilain mukaisen lupatarveharkinnan ELY-keskukselta (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirastolta)

56 §, pilaantuneita maita koskeva asiakohta: Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirastolle)

Lisäksi luvun 4, rakentaminen ranta-alueella ja rantavyöhykkeellä, johdanto-osaan ELY-keskus ehdottaa uuden viraston huomioimisen lisäksi täydennystä seuraavasti: Aaltoiluvaran vuoksi määrittämiseksi kaavoitettujen alueiden ulkopuolella, tai mikäli ranta-alueella voimassa olevassa kaavassa ei ole määrätty alinta rakentamiskorkeutta, tulee alimmasta rakennuskorkeudesta pyytää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (1.1.2026 alkaen Lapin elinvoimakeskuksen) lausunto.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja tekee lausunnon mukaiset muutokset.

Pohjois-Pohjanmaan museo/Arkeologia

Rakennusjärjestyksen ehdotukseen on lisätty museon luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostamia huomioita. Luonnosvaiheen lausunnossa museo on pyytänyt täydentämään luvun 17 § sivun 16 lopussa olevaa ohjeistusta "Jos rakennuspaikalla havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava museoviranomaiselle (muinaismuistolaki 14 §)" lisäämällä lauseeseen tieto muinaisesineistä ja viittaus muinaismuistolakiin 16 § seuraavalla tavalla: "Jos rakennuspaikalla havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä tai muinaisesineitä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava museoviranomaiselle (muinaismuistolaki 14 § ja 16 §)." Nyt molemmat lauseet ovat rakennusjärjestyksen luvussa 17 §, toinen sivun 16 lopussa ja toinen sivulla 17 VARK-aluekappaleen lopussa. Museo suosittelee, että VARK-aluekappaleen lopussa oleva lause siirrettäisiin sivulle 16 korvaamaan sivun 16 viimeinen lause.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja tekee lausunnon mukaisen muutoksen.

Mielipide rakennusjärjestysluonnoksesta 2025 / Esa Törmälä ja Pauli Kastell

Uusi rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2025 voimaan ja se edellyttää, että kunnat uusivat rakennusjärjestyksensä 1.1.2027 mennessä. Siihen liittyvä uusi Alueidenkäyttölaki tulee voimaan vuoden 2026 puolella. Raahen ja Siikajoen osalta rakennusjärjestyksen uusimistyö on käynnissä.

Viitaten uuden rakennusjärjestysehdotuksen nähtävillä oloon 29.9.2025 – 14.11.2025 (Rkl 19 §), esitämme laadittuun ehdotukseen muistutuksena jäljempänä olevia tarkennuksia.

1. Yleistä

Rakennusjärjestyksellä on tärkeä tehtävä kunnan rakentamisen ohjauksessa. Uusi päivitetty Raahen rakennusjärjestys on tarpeellinen ohje suunnittelijoille ja Raahen asukkaille. Mielestämme Raahen rakennusjärjestys 2025 luonnoksessa on joitakin virheellisyyksiä, puutteita ja korjaustarpeita. Esitämme, että laadittua esitystä vielä verrataan mallijärjestykseen ja korjataan siinä mahdollisesti olevia virheellisyyksiä ja lisätään määräysten joustavuutta. Tässä muistutuksessa esitämme niitä kohtia, joihin on saatava korjausta. Pidämme välttämättömänä, että laadittu rakennusjärjestys 2025 luonnos palautetaan uudelleen tarkasteluun.

Uusi rakennusjärjestys tulee koskemaan Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan alueita, jotka muodostavat moni-ilmeisen ja laajan alueen. Alueilla on asemakaavoitettuja kaupunki- ja maaseutualueita sekä rakentamista ohjaavilla oikeusvaikutteisilla osayleiskaavoilla kaavoitettuja alueita sekä kaavoittamattomia alueita. Lisäksi on merenranta- ja jokisuistoalueita sekä saaristo- ja järvenranta-alueita. Erilaisten alueiden ja erilaisia tarpeita palvelevien rakennusmääräysten laatiminen on vaativa tehtävä.

Raahen uudesta rakennusjärjestyksestä tulee tehdä mahdollisimman oikeudenmukainen, yksiselitteinen, selkeä ja joustava. Rakennusjärjestyksen tulee olla rakentamista mahdollistava ja kehittämistä edistävä ohjeisto. Suomen Kuntaliitto ry on laatinut rakennusjärjestysten laadintaa tukemaan mallirakennusjärjestyksen, jonka ohjeita laaditussa esityksessämme on osin huomioitu.

Rakentamisessa noudatetaan ensimmäisenä asemakaavan ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä. Raahen rakennusjärjestyksen tarkoitus on täydentää kaavaohjeita tarpeelliselta osin. Laeista ja asetuksista tulee joitakin vaatimuksia rakennusjärjestykseen ja niistä johdetut ohjeet tulee merkitä lähdeviittein. Rakennusjärjestyksessä mainitut asiat päätetään paikallisesti Raahessa.

On tärkeätä erottaa pakolliset lain edellyttämät määräykset ja raahelaiset paikalliset määräykset, tämä lisää ohjeistuksen läpinäkyvyyttä. Paikallisille määräyksille on löydyttävä järkevä perustelu. Vertailumme Suomen rannikkoalueiden kuntien rakennusjärjestyksistä osoittaa suuria paikallisia eroja kunnan päätäntävallassa olevissa ohjeissa. Raahen tulee käyttää tätä mahdollisuutta joustavoittamaan ja selkeyttämään Raahen rantarakentamista. Esimerkiksi epäselvät ja tulkinnanvaraiset rakennusjärjestyksen ohjeet voivat pahimmillaan johtaa tarpeettomiin korjauskieltoihin ja jopa tonttien häviämiseen.

Rakennusjärjestykseen tulee liittää sanasto, jossa määritellään sanallisesti ja esimerkkikuvien avulla kaikki tarpeelliset käsitteet kuten rakentamiskorkeus, maanpinnan tason käsite suhteessa perustukseen ja tontin rajaan, erilaiset rakennustyyppit ja niiden rakentamiskorkeus, tontin mitat ja etäisyydet. Sekaannusta aiheuttava muunnos N60 korkeusjärjestelmästä M2000 järjestelmään on esitetty selkeästi Ilmatieteidenlaitoksen kotisivulla. Oikea korkeustieto on tärkeää rakennusten luotettavan korkeusaseman ymmärtämiseksi. Lisäksi on selkeytettävä määräysten voimassaolo kunnan eri alueilla ja kaava-alueilla.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja toteaa, että rakennusjärjestys on laadittu työryhmän valmistelemassa, Kuntaliiton mallirakennusjärjestys on ohjannut sen sisältöä.

Rakennusjärjestykseen on pyydetty viranomaislausuntoja ja mielipiteitä, joiden perusteella ehdotus on saanut nykyisen muotonsa. Rakennusjärjestyksen pohjana on käytetty vanhaa rakennusjärjestyspohjaa, eli mitään uutta ”pyörää” ei ole keksitty. Uuteen rakennusjärjestykseen

on tuotu uuden rakentamislain (751/2023) edellyttämät täydennykset, viranomaistahojen ja mielipiteiden lisäksi.

Kirjoittamanne palautteen perusteella voidaan todeta samalla tavoin: *"Rakentamisessa noudatetaan ensimmäisenä asemakaavan ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä. Raahen rakennusjärjestyksen tarkoitus on täydentää kaavaohjeita tarpeelliselta osin."*

2. Huomioita ja tarkistusesityksiä

Seuraavassa tuomme esille joitakin kohteita, joiden sisältöä toivomme tarkastettavan:

2 § Saunarakennuksessa voi olla takka, muttei ruoanlaittomahdollisuutta. Miksi ei voisi olla? Tarvitaanhan siellä astioiden pesu- ja ruoan lämmitysmahdollisuudet. Tuollainen este poistettava.

vast. 2 §: Rakentamislaki § 42 mukaan rakennus tulkitaan asuin- tai lomarakennukseksi, jos siellä on hella, ruuanlaittomahdollisuus ei kuulu saunarakennukseen.

5 § Onko viimeisessä sanassa kirjoitusvirhe, pitäisikö olla "omistaja"?

vast. 5 §: Rakennuspaikka voi olla omassa omistuksessa tai vuokralla. Tämän johdosta käytetään nimitystä rakennuspaikan haltija.

7 § Asemakaava-alueelle ei saa rakentaa pressukatoksia? Pressuhallien ja pyöröhirsilatojen ehdoton kieltäminen ei ole oikein. Tilapäisyys sekä pressupäällysteiset autotallit ja vastaavat tulisi sallia.

vast. 7 §: Rakennusjärjestyksellä ohjataan kaupunkikuvan rakentumista. Tämän perusteella on linjattu, että asemakaava-alueelle ei saa rakentaa pressukatoksia.

10 § Kaivaminen ja läjittäminen: Rannoilla ja alavilla mailla pengertämistä ei sallita. Pengertäminen, mitä sillä tarkoitetaan, se pitää tarkemmin selventää. Maaston tasaaminen ja tarvittava nostaminen sekä rakennuspaikan korottaminen pitää sallia myös rannoilla ja alavilla mailla. Voimassa olevassa pohjoisten mannerrantojen kaavassa tonteilla (RA 6) sallitaan pengertää enintään metri ja/tai pilariperustusta enintään 70 cm. Tätä ei ole kumottu ja rakennusjärjestyksen tulee noudattaa kaavaa. Kaavoittajat ovat vaatineet, että pengertää saa vain 30 cm. Mihinän tämä perustuu? Puiden kaatamiselle on liian tiukat ja turhan tarkat ohjeet.

vast. 10 §: yli metrin muokkaus katsotaan pengertämiseksi ja se vaatii maisematyöluvan. Rakentamisluvan yhteydessä tehty pengertäminen ei vaadi erillistä maisematyölupaa. Tavoitteena on, että rakentaminen ei saa muuttaa luonnonmukaista rantaa.

11 § Poikkeuslupien myöntämistä koskevat määräykset ilmaistu epämääräisesti.

vast. 11 §: Kunta voi myöntää poikkeamisluvan. Tätä päätös valtaa ei ole rakennustarkastajille delegoitu, vaan Raahen kaupungissa poikkeamislupa asiat päättävät Rakennetun ympäristön lautakunta ja Siikajoen kunnassa Kunnanhallitus.

13 § Rakennuspaikka ja tontin koko. Ehdotuksessa virheellinen maininta: Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla vähintään 3.000 m2. Aikaisemmassa maankäyttö ja rakennuslaissa se oli 2.000 m2 ja uudessa Rakentamislaisissa se on 1.000 m2. Tämä on korjattava. Mallirakennusjärjestyksessä 15 §:ssä mainitaan: Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan riittävä.

vast. 13 §: Omakoti- ja lomarakennus asuminen vaatii enemmän tilaa ilman asemakaavoitusta ja tämän vuoksi haja-asutusalueille ohjataan isompia rakentamispaiikkoja. Rakennuspaikalle on osoitettava riittävä autopaikointus, jäteastian paikka siten, että jäteautokin voi sen tyhjentää, jätevesijärjestelmä, tomutus- ja kuivaustelineet, sekä kulkuväylät ja oleskelualueet. Määräävä rakentamispaiikan koko on kuitenkin 1000 m2, joka on rakentamislaisissa osoitettu.

14 § Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Ainakin poikkeusluvalla tulisi voida sallia toisen pienemmän rakennuksen rakentaminen esim. omien vanhempien asunnoksi, jos rakentamisen muut edellytykset sen sallivat.

vast. 14 §: Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan. Jatkossakin voi hakea poikkeamislupaa toisen rakentamispaiikan saamiseksi esim. vanhempien asunnoksi.

15 § Rakennuksen etäisyys naapureista ja muista kohteista. Asetettavat vähimmäismäärät varsinkin asemakaava-alueen ulkopuolelle tulee määritellä riittävän väljiksi, että niillä ei tarpeettomasti rajoiteta rakentamista ja omistajien tarpeita.

vast. 15 §: Rakennuksen etäisyydet naapureista, tiestä sekä kunnallisteknisistä rakenteista ja laitteista menevät määräysten mukaisesti.

4. LUKU Rakentaminen ranta-alueella ja rantavyöhykkeellä

- Rantavyöhykkeelle ja meren rannikolle rakentamisen kohdalla tulee välttää liian tiukkojen metrimäärien ja korkeuksien asettamista. Rakentamiskorkeuksia määriteltäessä on huomioitava vesikorkeuksien toteutuneet historiatiedot. Merenrannikolle rakentamisen ja jokiuomien läheisyyteen rakentamisten määräykset on käsiteltävä ja määriteltävä erillisinä.
- Raahen eteläisen ranta-alueen vuonna 2019 vahvistetussa osayleiskaavassa olevat määräykset eivät enää kaikilta osin vastaa nykyisen lainsäädännön määräyksiä. Rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus 3.000 m² ja sen koko alueen korkeusvaatimus + 2,60 m ovat virheellisiä. Tätä kaavoitusta ei voida käyttää uuden rakennusjärjestyksen määräysten perusteina. olevaa kaavaa.
- Raahen voimassa olevassa rakentamista ohjaavassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa vuodelta 2003 on vapaa-ajan asuntojen kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeus N60 + 2,10 ja sauna- ja talous- rakennukset N60 + 1,40. Näillä määräyksillä nykyiset mökit on rakennettu. Nyt vaaditaan N2000 + 2,50 (jopa + 2,60).
- Raahen rakennustarkastuksen mukaan kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeusvaade asuinrakennuksille on N2000 + 2,50. Maanpinnan korkeusvaadetta ei ole, mutta lattiatason tulisi olla vähintään 30 cm maanpinnan yläpuolella. Mielestämme sauna- ja talousrakennusten korkeusvaateena tulisi sallia alempi rakentamiskorkeus esim. N2000 + 1,90 m, joka olisi Raahen alueella riittävä.
- Raahessa asioita ei voida hoitaa niin, että on vain yksi vaadittava kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeus, joka kaavoittajien mukaan on maanpinnan korkeus ja se on + 2,60. Eihän näin voi olla. Onhan nykyisessäkin kaavassa kaksi korkeutta eri rakennustyypeille ja näin se täytyy Raahessakin määritellä. Joillakin paikkakunnilla on määritetty jopa kolme eri korkeutta eri rakennustyypeille.
- Korkeusjärjestelmien N60 ja N2000 korkeudet poikkeavat toisistaan. Etelä-Suomessa niiden ero on 13 cm ja Pohjois-Suomessa Raahen korkeudella 43 cm. Ero johtuu 40 vuoden aikana tapahtuneesta maannoususta. Tämä maannousema on määräyksissä huomioitava ja tämänkin todistaa, että Raahen alueen merenranta-alueilla ei ole tulvavaaraa ja maa nousee edelleen.

- Ilmatieteenlaitoksen mukaan vuonna 2011 Raahen vedenkorkeuden taso 1/100 vuodessa on määritelty 1,90 metriin. Aaltoiluvaraan Raahen kodalla ELY ei ole ottanut kantaa, vaan lausunnoissaan 18.5.2024 mainitsee 30 cm olevan Raahessa riittävä. Mielestämme se on Raahen rannikolle turhan korkea.

17 § Sokkelia tai maanpintaa ei sallita korotettavan vaadittuun korkeuteen + 2,60 (N2000) maisemallisesti alavilla, maannouseman aikaansaamilla merenrannoilla. Virheellinen kirjaus, sillä rakentamista ohjaavassa oikeusvaikutteisessa pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavassa tämä sallitaan. (Katso edellä pykälän 10 kohta RA-6).

Aaltoiluvaran vuoksi kaavoitettujen alueiden ulkopuolella tulee alimmasta rakennuskorkeudesta pyytää ELY-keskuksen lausunto. Raahen alueelle tulisi teettää tulvariskien kartoitus ja jos tarpeen, niin tarvittavilta osin hallintasuunnitelma. Tällä tämä tulvavaaran kiistakysymys saataisiin ratkaistua.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja toteaa yleisellä tasolla seuraavasti:

- ELY-keskuksen asettamiin rakentamiskorkeuksiin ei voida lievennystä antaa.
- Rakennusvalvontaviranomaisen on noudatettava voimassa olevaa kaavaa ja rakennusjärjestys on tasapuolinen kaikille.

18 § Rantavyöhykkeen leveys 200 m ja jokivarsilla 100 m. Rantaan ulottuvan rakennuspaikan leveyden on oltavan vähintään 40 metriä. Mielestämme nämä ovat liian pitkiä.

vast. 18 §: Rantavyöhykkeen leveys on määritelty samalla tavalla kuin aikaisemmassakin rakennusjärjestyksessä ja lievennykselle ei ole perusteita. Tavoitteena on, että rakentaminen ei turmele näkymää ulapalta katsottaessa.

19 § Rakennusetäisyys rantaviivasta tule olla meren rannalla 40 m ja järvien sekä jokivarsilla 30 m. Rakennuspaikalle tulee olla tulvaturvallinen tieyhteys. Ovatko nämä määräykset oikein? Mielestämme ne tulee korjata. Mikonkarissa rakentamiskorkeus 2.61 m ja Siikajoen Merikylänlahdella 2,67 m. Minkä tähden näiden pitäisi olla poikkeavat?

19 § Pykälässä 19 olevat piirrokset on piirretty väärin ja ne on korjattava. Niihin ei ole merkitty kosteudelle alttiiden rakenneosien alinta korkeutta, joka tulee olla sama, kuin piirroksiin merkitty kapillaarikatkon korkeus. Lämpöeristykset on merkitty rakennusten ulkopuolelle ja alin maanpinnan rakentamiskorkeus on esitetty eri kuvissa epäselvästi. Talousrakennuksien rakentamiskorkeudesta (1,9 m) tulee laatia vastaava asiaa havainnollistava esimerkkikuva.

vast. 19 §: Rantarakentamiskorkeus mallikuvat ovat ympäristöoppaasta 2014.

20 § Vapaa-ajan asuntojen kerrosalaksi merkitty 80 m², erillinen saunarakennus 20 m² ja erillinen talousrakennus 50 m². Nämä määrät vaihtelevat eri kaavoituksissa, joten rakennusjärjestykseen näitä ei tule merkitä.

vast. 20 §: Rantarakentamisen määrä on tasapuolinen kaikille, ei muutosta aikaisempaan rakennusjärjestykseen

27 § Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen. Tämän tulisi koskea myös vapaa-ajan asuntojen tontteja, sillä ne yleensä sijaitsevat juuri ranta-alueella. Uudessa rakennusjärjestyksessä tulisi varautua siihen, että lähiaikoina tulee esille ja tarvetta vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön. Mallirakennusjärjestyksessä tätä asiaa on ohjeistettu pykälässä 22.

vast. 27 §: Pienehkön, alle 15 m² laiturin voi rakentaa lupa vapaasti, jos rakennuspaikka ulottuu vesirajaan asti. Kaupungin vuokrapalstat eivät ulotu vesirajaan saakka.

Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön vaatii rakentamisluvan, Rakentamislaki 42 §.

Mielipide rakennusjärjestysluonnoksesta 2025 / Jari Seppänen

Viitaten Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestysehdotuksen nähtävillä oloon 29.9.–14.11.2025 (Rakennetun ympäristön lautakunta 24.9.2025 § 139, rakentamislaki 19 §), esitän seuraavan virallisen muistutuksen rakennusjärjestyksen sisällöstä.

Olen antanut mielipiteeni luonnosvaiheessa (22.4.2025), mutta useita siinä esiin nostettuja epäkohtia ei ole huomioitu ehdotusvaiheessa. Rakennusjärjestyksen tulee olla selkeä, oikeusvarma ja johdonmukainen asiakirja, joka tukee alueen elinvoimaa, asumisviihtyvyyttä ja kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua. Samalla sen tulee olla rakentamista mahdollistava – ei estävä – sääntelyväline.

Keskeiset muistutettavat asiat:

1. Rakennusjärjestys on oikeusvaikutteinen asiakirja, jonka sisältö ei saa olla ristiriidassa muiden kaavatasoisten asiakirjojen kanssa. Määräykset tulee sovittaa yhteen asemakaavojen, yleiskaavojen ja maakuntakaavojen kanssa.
2. Korkeusvaatimukset (esim. N2000 +2,60 m) tulee siirtää rakennusjärjestyksestä kaavakohtaisiksi määräyksiksi. Ne vaativat paikkatarkkuutta ja tarkkaa suunnittelua, joka ei kuulu yleismääräysten piiriin.
3. 16 §:ään tulee lisätä sääntelyä teollisen mittakaavan, erityisesti tuulivoiman, vaikutuksista maisema-alueisiin. Tällä hetkellä rakennusjärjestys ohjaa ainoastaan yksityistä rakentamista, mutta ei huomioi pysyviä maisemavaikutuksia aiheuttavaa teollista rakentamista.
4. Tulvariski- ja tulvavaara-käsitteet ovat epäselviä ja vailla tarkkaa määrittelyä. Ehdotan viittauksen lisäämistä ympäristöministeriön tulvariskioppaisiin.
5. Sanasto on epäyhtenäinen. Rakennus, rakennelma, rakennuskohde ja muut termit on määriteltävä ja toimitettava sanastoliitteessä.
6. Ranta-alueiden rakentamismääräykset (§17–20) ovat hajanaisia ja toisteisia. Lisäksi emätilaperiaatteen käytön oikeusvaikutukset ovat jääneet epäselviksi.
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) vaikutuksia ei ole dokumentoitu, vaikka OAS oli nähtävillä 28.2.–4.4.2024. Rakentamislain 19 § ja hallintolain 41 § edellyttävät todellisia osallistumismahdollisuuksia.
8. Ehdotuksesta puuttuu ohjeistus kuntalaisten osallistumisesta jatkossa. Tämä heikentää luottamusta hallinnon avoimuuteen ja vaikuttamismahdollisuuksiin.
9. Viranhaltijoiden roolia rakennusjärjestyksen soveltajina tulee tarkastella mahdollistavana, ei byrokraattisena esteenä. Viranhaltijat palvelevat kuntalaisia.

Rakennusjärjestyksen tulee olla rakentamista selkeästi ohjaava ja oikeudellisesti kestävä asiakirja. Esitän, että tämä muistutus otetaan huomioon rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa ja että ehdotus palautetaan tarvittavilta osin uudelleen tarkasteluun.

Pyydän, että muistutukseni sisällöstä ja sen käsittelystä annetaan minulle kirjallinen vastaus rakennusjärjestyksen jatkokäsittelyn yhteydessä. Tämä on tärkeää avoimen hallinnon ja osallistumisoikeuden toteutumisen varmistamiseksi.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja toteaa seuraavasti:

1. Rakentamisessa noudatetaan ensimmäisenä asemakaavan ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä. Raahen rakennusjärjestyksen tarkoitus on täydentää kaavaohjeita tarpeelliselta osin.
2. ELY-keskuksen asettamiin rakentamiskorkeuksiin ei voida lievennystä antaa.
3. Rakennusjärjestyksessä ei oteta kantaa teollisen mittakaavan tuulivoiman vaikutuksiin. Tuulivoiman rakentaminen ratkaistaan yleiskaavoituksella eikä rakennusjärjestyksellä.
4. Rakennusjärjestyksen luvussa 4 on kerrottu rakentaminen ranta-alueelle ja rantavyöhykkeelle. Kohdassa 19 § on esitetty linkki Suomen ympäristökeskuksen tulvakarttapalveluun ja lisäksi kohdassa 63 §, linkki on aukikirjoitettuna.
5. Sanasto on lyhyesti avattu kohdassa 2 §, eikä siinä ole mitään uutta esitetty. Määritelmät ovat suoraan rakentamislaita RakL 2 §. Lisäksi sanastoa täydentää Kuntaliiton mallirakennusjärjestys kohta 4 § Määritelmiä soveltamisesta.
6. Rantarakentaminen on tarkkaan säädettyä ja siinä on paljon huomioitavia asioita. Rakennuspaikka- ja rantapaikka mitoituksella varmistetaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) on selostettu rakennusjärjestyksen eteneminen. Osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa rakennusjärjestyksen laadintaan. Rakennetun ympäristönlautakunta 14.2.2024 § 20 päätti hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. OAS:iin ei saatu palautetta.
8. Rakennusjärjestys ehdotus on kuulutettu nähtäville ja ollut nähtävillä 29.9. – 14.11.2025 välisen ajan. Kuntalaisille on varattu mahdollisuus jättää mielipide rakennusvalvontaan.

9. Kunnassa tulee olla rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään (RakL 100 §).

Mielipide rakennusjärjestysluonnoksesta 2025 / Timo Pohto

Mielipide Raahan ja Siikajoen Rakennusjärjestysehdotukseen 2025

Arvoisa vastaanottaja, Tässä asiakirjassa esitetään virallinen mielipide Raahan kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta 2025.

Lainsäädännöllinen arvio ja vaikutukset

Rakennusjärjestysehdotuksen useat määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan rakentamislain (751/2023) kanssa. Esimerkiksi:

- *RakL 29–30 § edellyttää rakennusten korjaamista ensisijaisena toimenpiteenä. Rakennusjärjestyksen määräykset, jotka estävät olemassa olevien mökkien korjaamisen tulvavaara-alueilla, ovat tämän periaatteen vastaisia.*
- *RakL 17.2 § ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) periaatteet kieltävät kohtuuttomat määräykset. Ehdottomat kiellot ilman poikkeamismahdollisuutta voivat johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin.*
- *Alueidenkäyttölain (752/2023) 6 § ja 9 § edellyttävät osallisten oikeutta vaikuttaa ja arvioida vaikutuksia myös sosiaalisesta ja kulttuurisesta näkökulmasta. Rakennusjärjestyksessä ei ole viittausta tähän, mikä on merkittävä puute.*

Lisäksi valmisteilla oleva alueidenkäyttölaki korostaa:

- *Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) merkitystä ilmastonmuutokseen sopeutuminen, kulttuuriympäristöt)*
- *Kuntien kaavoituksen selkeyttä ja sujuvuutta*
- *Maanomistajien ja vuokralaisten oikeusturvaa*
- *Osallistumisoikeuden ja vaikutusten arvioinnin vahvistamista*

Näin ollen rakennusjärjestyksen määräysten tulee olla yhteensopivia sekä nykyisen että tulevan lainsäädännön kanssa, ja niiden tulee tukea:

- *Korjausrakentamista*
- *Kulttuuriperinnön säilyttämistä*
- *Ilmastotavoitteita*
- *Oikeusvarmuutta ja kohtuullisuutta*

Rakennusjärjestysehdotuksen suhde Kuntaliiton malliin

Raahen ja Siikajoen rakennusjärjestysehdotus noudattaa osittain Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen periaatteita, mutta siinä on puutteita. Ehdotus ei huomioi riittävästi VAT-tavoitteita, ilmastonmuutokseen sopeutumista, energiatehokkuutta tai luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi poikkeamismenettelyt ja korjaamisen ensisijaisuus tulisi kirjata selkeämmin. Rakennusjärjestyksen tulee olla linjassa rakentamislain ja alueidenkäyttölain kanssa sekä Kuntaliiton ohjeiden mukainen: selkeä, joustava ja oikeasuhtainen.

Vuorovaikutus, vaikutusten arviointi ja lainsäädännön periaatteet

Rakennusjärjestyksen valmistelussa ja soveltamisessa noudatetaan **Alueidenkäyttölain (752/2023) 6 § ja 9 §** mukaisia vuorovaikutus- ja selvityselvoitteita. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa suunnitteluun. Rakennusjärjestyksen määräysten vaikutukset arvioidaan kokonaisvaltaisesti **ekologisesta, taloudellisesta, sosiaalisesta ja kulttuurisesta näkökulmasta**, huomioiden myös lapsivaikutukset ja yhdenvertaisuus.

Rakennusjärjestyksen tulee lisäksi:

1. Tukea **Rakentamislain (751/2023) 29–30 §** periaatetta rakennusten korjaamisen ensisijaisuudesta purkamiseen nähden.
2. Välttää kohtuuttomia määräyksiä (RakL 17 §) ja mahdollistaa **poikkeamismenettelyt** (RakL 57 §) erityisesti tulvavaara-alueilla, kun tekniset ratkaisut (esim. pilariperustus, tuulettuva alapohja) takaavat turvallisuuden.
3. Huomioida **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**, kuten ilmastonmuutokseen sopeutuminen, energiatehokkuus, kulttuuriympäristön vaaliminen ja luonnon monimuotoisuus.
4. Tunnistaa **kulttuuriperinnön ja mökkikulttuurin merkitys** osana kestävästä kehityksestä ja paikallista elinvoimaa.

Rantarakentamisen erottelu

Nykyinen rakennusjärjestysehdotus käsittelee meri-, järvi- ja jokirantoja samassa pykälässä, vaikka olosuhteet ja tekniset ratkaisut eroavat. Ehdotan, että rakennusjärjestykseen lisätään erilliset määräykset merirannoille, järvirannoille ja jokirannoille. Tämä parantaa lupamenettelyn selkeyttä, vähentää tulkinnanvaraa ja tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista VAT-tavoitteiden mukaisesti.

Ranta-alueiden rakentamisen sääntely

Pykälät 17–20 ovat hajautettuja ja osin toisteisia. Ehdotetaan kokoamista yhteen selkeään taulukkoon tai lukuun, jossa esitetään esimerkiksi etäisyysvaatimukset, rakentamiskorkeudet ja rakennusoikeudet eri ranta-alueilla (meri, järvi, joki) selkeästi ja vertailukelpoisesti.

Lisäksi rantarakentamisen sääntelyssä tulisi huomioida seuraavat näkökohdat:

- *Olemassa olevien rakennusten asema: Monet rantarakennukset ovat olleet paikallaan vuosikymmeniä. Rakennusjärjestyksen ei tule estää niiden korjaamista tai kohtuullista laajentamista, mikäli turvallisuus ja maisemalliset arvot voidaan säilyttää.*
- *Ilmastonmuutokseen sopeutuminen: Rantarakentamisen sääntelyssä tulee mahdollistaa tekniset ratkaisut, kuten pilariperustukset ja tuulettuvat alapohjat, jotka parantavat rakennusten tulvaturvallisuutta ilman, että maisemaa tarvitsee muuttaa merkittävästi.*
- *Yhdenvertaisuus ja oikeusvarmuus: Rantarakentamisen sääntelyn tulee olla johdonmukaista ja tasapuolista eri alueilla. Esimerkiksi pienet tontit eivät saa joutua kohtuuttoman rajoittamisen kohteeksi, jos vastaavilla alueilla sallitaan rakentaminen.*
- *Kulttuuriperintö ja mökkikulttuuri: Ranta-alueilla sijaitsevat mökit ovat osa suomalaista kulttuuriperintöä ja vapaa-ajan asumisen historiaa. Rakennusjärjestyksen tulee tukea näiden alueiden säilymistä ja kehittämistä, ei heikentää niiden elinkelpoisuutta.*
- *Ekologinen ja maisemallinen näkökulma: Rakentaminen voidaan toteuttaa maisemaan soveltuvasti ja ympäristöä kunnioittaen. Mökkiläiset osallistuvat usein aktiivisesti luonnonhoitoon, mikä tukee biodiversiteettiä ja maiseman säilymistä.*

Tulvakorkeudet ja rakentamiskorkeus

4. luvussa viitataan +2,60 N2000 korkeuteen, mutta ei selvennetä, onko kyse poikkeusmahdollisuudesta vai rakentamisen esteestä. Ehdotetaan selvennettäväksi. Määritellään kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeus. Alin sallittu rakentamiskorkeus on sama kuin alin kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeus.

Tulvariskien erottelu

Nykyinen rakennusjärjestysehdotus käsittelee meri-, järvi- ja jokitulvia samassa pykälässä, vaikka riskit ja tekniset ratkaisut eroavat. Ehdotan, että rakennusjärjestykseen lisätään erilliset määräykset meritulva-, järvitulva- ja jokitulva-alueille. Tämä parantaa oikeusvarmuutta, lupamenettelyn selkeyttä ja tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista VAT-tavoitteiden mukaisesti.

Rakentaminen alaville paikoille ja tulvavaara-alueille

Useat vapaa-ajan asunnot sijaitsevat jo valmiiksi alavalla paikalla, minkä vuoksi rakennusjärjestyksen määräykset tulvavaara-alueista ja rakentamiskorkeuksista ovat erityisen merkityksellisiä. Rakennusjärjestyksen §19 mukaan kosteudelle alttiiden rakenneosien rakentamiskorkeuden tulee olla meren rannalla vähintään +2,60 m (N2000), ja tulvavaara-alueille ei saa rakentaa. Lisäksi pengertäminen on kielletty rannoilla ja alavilla maillo (§10). Tämä voi estää käytännössä mökin korjaamisen tai laajentamisen, vaikka rakennus on ollut paikallaan vuosikymmeniä.

Ehdotukset:

- Rakennusjärjestyksessä tulisi selkeästi sallia pilariperustusten ja muiden teknisten ratkaisujen käyttö, jotka mahdollistavat rakentamisen tai korjaamisen ilman maanpinnan korottamista.
- Rakennusjärjestyksessä tulisi täsmentää, että olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja ylläpito on sallittua, vaikka ne sijaitsisivat alavalla paikalla tai nykyisten rakentamiskorkeuksien alapuolella.
- Rakennusjärjestyksessä tulisi selventää, mitä tarkoitetaan tulvavaara-alueella ja missä määrin siihen voi hakea poikkeusta. Kaavoitettaville ranta-alueille tulee tehdä tulvavaarakartoitus.
- Rakennusjärjestyksessä tulisi mahdollistaa poikkeamismenettely, jossa ELY-keskuksen lausunnon perusteella voidaan sallia rakentaminen tai korjaaminen myös alavilla paikoilla, kun tekniset ratkaisut (esim. pilariperustus, tuulettuva alapohja) takaavat turvallisuuden.
- Näillä muutoksilla voitaisiin turvata olemassa olevien mökkien säilyminen ja mahdollistaa niiden järkevä kehittäminen ilman kohtuutonta byrokratiaa tai epävarmuutta.

Korkeampi perustustapa ja vuokralaisen asema

Korkeamman perustustavan, kuten pilariperustuksen tai tuulettuvan alapohjan, salliminen on keskeistä erityisesti alavilla alueilla sijaitsevien mökkien kohdalla. Nämä perustustavat mahdollistavat rakennuksen nostamisen turvalliselle korkeudelle ilman, että maastoa tarvitsee keinotekoisesti korottaa tai maisemaa muuttaa merkittävästi. Tämä on tärkeää sekä tulvaturvallisuuden että maisemallisen soveltuvuuden kannalta. Rakennusjärjestyksen tulisi selkeästi sallia ja jopa suositella näitä ratkaisuja alavilla alueilla.

Lisäksi on huomioitava vuokratontilla rakentavan vuokralaisen asema. Vuokralaisella ei aina ole mahdollisuutta vaikuttaa tontin maaperän muotoiluun tai korkeustasoon, eikä tontin omistaja välttämättä salli merkittäviä maansiirtotöitä. Tällöin korkeamman perustustavan käyttö voi olla ainoa realistinen vaihtoehto turvallisen ja säädösten mukaisen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Rakennusjärjestyksessä tulisi myös huomioida olemassa olevien rakennusten vuokralaiset, joilla on oikeus ylläpitää ja korjata rakennuksiaan. Rakennusjärjestyksen määräysten ei tulisi estää kohtuuttomasti olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä ja kehittämistä, erityisesti kun kyseessä on pitkäaikainen vuokrasuhde ja rakennus on ollut käytössä vuosikymmeniä.

Ehdotetaan, että rakennusjärjestyksessä:

- Sallitaan ja suositellaan korkeamman perustustavan käyttö alavilla alueilla.
- Tunnustetaan vuokralaisen oikeus ylläpitää ja korjata olemassa olevaa rakennusta vuokratontilla.
- Mahdollistetaan poikkeamismenettelyt, joissa vuokralaisen asema ja tontin erityispiirteet otetaan huomioon.

Lisäykset muistutuksen perusteella

Tässä palautteessa halutaan tuoda esiin myös Pitkänkarin osayleiskaavaehdotukseen annetun muistutuksen keskeisiä näkökulmia, jotka ovat relevantteja rakennusjärjestyksen kannalta.

1. Tulvariskin arviointi ja paikalliset olosuhteet:

- Rakennusjärjestyksessä tulisi huomioida, että yleispiirteiset tulvakartat eivät sovellu tonttikohtaiseen arviointiin.
- Tulvariskin arvioinnissa tulee ottaa huomioon paikallinen topografia, suojausten vaikutus ja maankohoaminen.
- Rakennusjärjestyksen tulisi mahdollistaa paikallisiin olosuhteisiin perustuva arviointi yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

2. Varautumisen mahdollistaminen:

- Rakennusjärjestyksessä ei tule estää varautumista tulvavaaraan, vaan sen tulee mahdollistaa tekniset ratkaisut kuten pilariperustukset, tuulettuvat alapohjat ja pengertäminen. Erotetaan maisemaa muuttava pengerrys vs. tekninen pienkorotus.
- Rakennusjärjestyksen tulee tukea riskienhallintaa eikä estää sitä.

3. Vuokralaisten oikeusturva ja yhdenvertaisuus:

- Rakennusjärjestyksessä tulee huomioida vuokratontilla rakentavien vuokralaisten asema ja oikeus ylläpitää rakennuksiaan.
- Vuokralaisten kohtelu ei saa olla ristiriidassa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa.
- Rakennusjärjestyksen määräysten tulee olla oikeasuhtaisia ja perustua ajantasaiseen tietoon.

4. Mökkikulttuurin kulttuurinen ja taloudellinen merkitys:

- Rakennusjärjestyksessä tulee tunnistaa mökkikulttuurin merkitys osana paikallista kulttuuriperintöä ja elinvoimaa.
- Mökkien säilyminen tukee luonnonhoitoa, yhteisöllisyyttä ja paikallistaloutta.
- Rakennusjärjestyksen tulee mahdollistaa olemassa olevien mökkien korjaaminen ja kehittäminen.

Vuokralaisten oikeudet ja mökkikulttuurin merkitys

Rakennusjärjestyksessä tulisi vahvemmin tunnistaa vuokratontilla asuvan vuokralaisen oikeudet. Pitkäaikaiset vuokrasopimukset, rakennusten omistus ja vuosikymmenten ajan jatkunut käyttö muodostavat perustellun oikeuden ylläpitää ja kehittää rakennuksia. Rakennusjärjestyksen määräysten ei tulisi johtaa tilanteisiin, joissa vuokralainen menettää oikeuden korjata tai säilyttää rakennustaan ilman selkeää perustetta tai mahdollisuutta poikkeamismenettelyyn.

Vuokralaisen asemaa tulee tarkastella omaisuudensuojan, yhdenvertaisuuden ja kohtuullisuuden näkökulmasta. Rakennusjärjestyksessä tulisi selkeästi todeta, että vuokralaisella on oikeus ylläpitää ja korjata rakennustaan, vaikka rakennus sijaitsisi nykyisten rakentamiskorkeuksien alapuolella tai tulvavaara-alueella, mikäli tekniset ratkaisut takaavat turvallisuuden.

Lisäksi rakennusjärjestyksessä tulisi tunnistaa mökkikulttuurin kulttuurinen, sosiaalinen ja taloudellinen merkitys. Mökkialueet ovat osa paikallista identiteettiä ja kulttuuriperintöä. Ne tukevat yhteisöllisyyttä, luonnonhoitoa, virkistystä ja paikallistaloutta. Mökkien säilyminen ja kehittäminen on osa kestävästä kehityksestä. Ehdotetaan, että rakennusjärjestyksessä:

Tunnustetaan vuokralaisen oikeus ylläpitää ja kehittää rakennusta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella.

Mahdollistetaan poikkeamismenettelyt, joissa vuokralaisen asema ja tontin erityispiirteet otetaan huomioon.

Tunnistetaan mökkikulttuurin merkitys osana kulttuuriperintöä ja elinvoimaa.

Tuetaan mökkien säilyttämistä ja kehittämistä teknisin ja maisemaan soveltuvin ratkaisuin

Lisähuomiot oikeusturvasta, kulttuuriperinnöstä ja vaikutusten arvioinnista

1. Oikeusvarmuus ja vuokrasopimusten jatkuvuus:

Rakennusjärjestyksen tulee selkeästi ilmaista, ettei se voi yksipuolisesti muuttaa olemassa olevien vuokrasopimusten ehtoja tai johtaa epäsuorasti rakennusten käyttökiellon kautta vuokrasuhteen purkamiseen. Rakennusjärjestyksen määräysten ei tule vaarantaa vuokralaisten oikeusturvaa.

2. Kulttuuriperinnön tunnistaminen kaavamääräyksissä:

Rakennusjärjestyksessä tulisi olla mahdollisuus määritellä mökkialueita paikallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristöiksi. Tämä tukisi alueiden säilymistä ja kehittämistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kokonaisuuksina.

3. Sosiaalisten vaikutusten arviointi:

Rakennusjärjestyksessä tulisi viitata siihen, että merkittävien määräysten vaikutuksia tulee arvioida myös sosiaalisesta näkökulmasta. Tämä koskee erityisesti määräyksiä, jotka voivat vaikuttaa asumiseen, yhteisöllisyyteen tai vapaa-ajan käyttöön.

4. Lapsivaikutusten arviointi:

Rakennusjärjestyksessä tulisi huomioida YK:n lapsen oikeuksien sopimus ja mahdollisuus arvioida määräysten vaikutuksia lapsiperheisiin ja lasten oikeuksiin.

5. Ekologinen näkökulma mökkien säilyttämiseen:

Rakennusjärjestyksessä voidaan tunnistaa mökkialueiden merkitys biodiversiteetin ylläpitäjänä. Mökkiläisten toiminta tukee luonnon monimuotoisuutta (esim. niitto, pensaikon raivaus, perinteiset kasvit), ja tämä tulisi huomioida määräyksiä laadittaessa.

Lainsäädännön ja suositusten tuki mökkiläisten asemalle

Mökkiläisten asemaa tukevat useat rakentamislain (751/2023), ympäristöministeriön ja asiantuntijatahojen linjaukset, jotka korostavat korjausrakentamisen, kulttuuriperinnön ja alueellisen elinvoiman merkitystä.

1. Korjausrakentamisen ensisijaisuus

Uuden rakentamislain mukaan rakennuksia tulee ensisijaisesti korjata ja ylläpitää, ei purkaa. Tämä tukee mökkien säilyttämistä osana kestävästä kehitystä ja kiertotaloutta. Rakennusjärjestyksen tulee mahdollistaa korjaaminen myös silloin, kun rakennus ei täytä nykyisiä rakentamiskorkeuksia tai sijaintivaatimuksia, mikäli turvallisuus voidaan taata teknisin ratkaisuin.

2. Kohtuuttomuuden kieltö

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuuttomia. Tämä periaate tukee vuokralaisten oikeusturvaa ja pitkäaikaisten vuokrasuhteiden jatkuvuutta. Mökkiläisten oikeus ylläpitää ja kehittää rakennuksiaan tulee tunnistaa selkeästi.

3. Mökkikulttuurin yhteiskunnallinen merkitys

Mökkiläisten kulutusvaikutus on vuositasolla yli 6 miljardia euroa, ja työllisyysvaikutus yli 40 000 henkilötyövuotta. Mökkialueet tukevat paikallistaloutta, yhteisöllisyyttä ja luonnonhoitoa. Rakennusjärjestyksen tulee edistää mökkialueiden elinvoimaisuutta ja säilymistä.

4. Kulttuuriperinnön vaaliminen

Ympäristöministeriön mukaan kulttuuriympäristöjen hoito tukee luonnon monimuotoisuutta, ilmastotavoitteita ja kiertotaloutta. Mökkialueet voivat olla osa kulttuuriperintöä, ja niiden säilyttäminen tukee kestäväää kehitystä. Rakennusjärjestyksessä tulisi olla mahdollisuus määritellä mökkialueita paikallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristöiksi.

5. Tulvariskien arviointi paikallisesti

Tulvariskien arvioinnissa tulee huomioida paikallinen topograa, maankohoaminen ja suojasaarten vaikutus. Yleispiirteiset tulvakartat eivät sovellu tonttikohtaiseen arviointiin. Rakennusjärjestyksen tulee mahdollistaa poikkeamismenettely, jossa ELY-keskuksen lausunnon perusteella voidaan sallia rakentaminen tai korjaaminen myös alavilla paikoilla.

6. Rakentamislain joustavuus korjausrakentamisessa

Rakentamislain mukaan korjaus- ja muutostöissä rakentamismääräyksiä sovelletaan vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus edellyttävät. Tämä tarkoittaa, että **mökkien korjaaminen voidaan toteuttaa joustavasti**, kunhan turvallisuus ja terveellisyys säilyvät. Rakennusjärjestyksen tulee tukea tätä periaatetta ja sallia korjaaminen ilman lupaa, jos kyse on vähäisistä toimenpiteistä.

7. Rakennusperintölain suojelun periaatteet

Rakennusperintölain mukaan suojelu ei saa estää rakennuksen käyttöä tai kohtuullista kehittämistä. Suojelumääräykset tulee laatia yhteisymmärryksessä omistajan tai haltijan kanssa. Tämä tukee mökkiläisten oikeutta ylläpitää ja korjata rakennuksiaan myös suojelualueilla.

8. Tulvavaara-alueiden poikkeamismenettely

Korkein hallinto-oikeus on linjannut, että poikkeamislupa voidaan myöntää tulvavaara-alueelle, jos tekniset ratkaisut (esim. pilariperustus, maapohjan korotus) takaavat turvallisuuden. Rakennusjärjestyksen tulee mahdollistaa tapauskohtainen arviointi ja poikkeaminen, erityisesti olemassa olevien rakennusten osalta.

9. Kulttuuriympäristön hoito tukee ilmastotavoitteita

Ympäristöministeriön mukaan kulttuuriympäristöjen hoito säästää luonnonvaroja, tukee kiertotaloutta ja auttaa saavuttamaan ilmastotavoitteita. Mökkialueiden säilyttäminen ja hoito tukevat näitä tavoitteita, ja rakennusjärjestyksen tulee tunnistaa tämä yhteys.

10. Vuokratontin oikeusturva

Rakentamislain ja maanmittauslaitoksen ohjeiden mukaan vuokraoikeuden rekisteröinti turvaa vuokralaisen aseman. Rakennusjärjestyksen ei tule sisältää määräyksiä, jotka epäsuorasti vaarantavat vuokrasuhteen jatkuvuuden esimerkiksi korjauskiellon tai käyttökieltojen kautta.

Lisäperusteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) pohjalta

1. Määräysten kohtuuttomuuden kieltö:

- OAS:ssa todetaan, että rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.
- Tämä tukee palautteessa esitettyä vaatimusta siitä, että määräysten tulee olla oikeasuhtaisia eikä niillä saa rajoittaa kohtuuttomasti vuokralaisten oikeuksia.

2. Osallisten oikeus vaikuttaa ja osallistua:

- OAS:n mukaan rakennusjärjestyksen valmistelussa on noudatettava MRL:n säädöksiä vuorovaikutuksesta ja vaikutusten arvioinnista (MRL § 62).
- Tämä tukee palautteessa esitettyä vaatimusta sosiaalisten ja lapsivaikutusten arvioinnista sekä vuokralaisten osallistumisoikeuden vahvistamisesta.

3. Kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen:

- Rakennusjärjestyksen tarkoituksena on edistää kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä.
- Tämä tukee palautteessa esitettyä mökkikulttuurin ja luonnonhoidon merkityksen korostamista.

4. Ekologinen näkökulma ja viherrakentaminen:

- Uudistuksessa tarkastellaan mm. viherrakentamista, puiden kaatamista, hulevesien käsittelyä ja uusiutuvan energian tuotantolaitosten luvitusta.
- Tämä antaa perustan palautteessa esitetylle ekologisten vaikutusten huomioimiselle ja mökkiläisten roolille luonnon monimuotoisuuden ylläpitäjinä.

Maisematyölupa

10 §:n mukaan yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa. Tämä on tulkinnanvarainen ja aiheuttaa epävarmuutta. Ehdotetaan selkeytettäväksi, milloin lupa vaaditaan (esim. puiden lukumäärä, koko, sijainti).

Saunalautat ja kärrysaunat

27 § rajoittaa käyttöä tiukasti. Ehdotetaan joustavampia ehtoja, kuten pidempi paikallaanoloaika tai mahdollisuus hakea poikkeuslupaa.

Saunakulttuuri on olennainen osa suomalaista elämäntapaa ja aineetonta kulttuuriperintöä. Lauttasaunat ja kärrysaunat tarjoavat mahdollisuuden matalan kynnyksen virkistykseen, luonnonläheiseen saunomiseen ja yhteisöllisyyteen erityisesti niille, joilla ei ole omaa saunaa. Ne tukevat myös paikallista elinkeinoa esimerkiksi matkailun, tapahtumien ja palveluiden kautta. Rakennusjärjestyksen tulisi mahdollistaa näiden liikkuvien saunojen kohtuullinen ja turvallinen käyttö sekä tarjota selkeät ja joustavat edellytykset poikkeusluville. Tämä tukisi sekä kulttuurisia

että taloudellisia tavoitteita, yrittäjyyttä, kestävää matkailua, hyvinvointipalveluita sekä edistäisi alueen vetovoimaa.

Aurinkopaneelit

25 § kieltää asentamisen kadun puolelle RKY-alueilla. Tämä voi estää energiatehokkuuden parantamisen. Ehdotetaan harkinnanvaraista sallimista, jos ulkonäkö ei muutu merkittävästi.

Emätilaperiaate ja sijoittamislupa

12 § ei selkeästi ilmaise, onko kyse ohjeellisesta vai sitovasta säännöstä. Ehdotetaan selkeytettäväksi ohjeelliseksi arvioinnin välineeksi.

Tilapäisrakenteet

Rakennusjärjestyksen mukaan pressukatokset on kielletty asemakaava-alueilla. Ehdotamme, että määräystä tarkennetaan ja joustavoitetaan siten, että pressukatosten käyttö sallitaan määräaikaaisesti tietyin ehdoin. Esimerkiksi pressukatoksen käyttö voitaisiin sallia enintään kuuden kuukauden ajaksi vuodessa tilanteissa, joissa se on perusteltua, kuten rakennus- tai korjausrakentamisen aikana. Tämä mahdollistaisi käytännönläheisen ja kohtuullisen ratkaisun tilapäisiin suojatarpeisiin ilman, että se vaarantaa alueen kaupunkikuvallisia tai maisemallisia arvoja.

Termien epäselvyys

Termien kuten rakennus, rakennelma ja rakennuskohde käyttö vaihtelee. Ehdotetaan lisättäväksi sanasto liitteeksi.

Osallistumisoikeudet ja OAS-prosessi

Rakennusjärjestyksessä ei mainita kuntalaisen oikeutta antaa mielipiteitä tai muistutuksia. Ehdotetaan lisättäväksi viittaus ja ohjeistus osallistumisesta.

Museoviranomaisen lausuntomenettely

Lausuntoa vaaditaan lähes kaikista toimenpiteistä suojeluilla alueilla. Ehdotetaan rajaamista koskemaan vain merkittäviä rakennustoimia.

Yhteenveto

Rakennusjärjestysehdotus on laaja, mutta vapaa-ajan tonttien vuokralaisen näkökulmasta siinä on useita kohtia, jotka ovat epäselviä, rajoittavat kohtuuttomasti pienimuotoista käyttöä tai vaikeuttavat energiatehokkuuden parantamista. Näiden kohtien selkeyttäminen ja joustavoittaminen tukisi vapaa-ajan asuntojen ylläpitoa ja uudisrakentamista sekä edistäisi alueen elinvoimaisuutta ja ilmastotavoitteita.

Lisäksi rakennusjärjestyksen tulee tunnistaa vuokralaisten oikeusturva ja pitkäaikaisten vuokrasuhteiden jatkuvuus. Rakennusten ylläpito ja kehittäminen ei saa vaarantua epäselvien määräysten tai kohtuuttomien rajoitusten vuoksi.

Mökkikulttuuri on merkittävä osa paikallista kulttuuriperintöä, yhteisöllisyyttä ja alueen vetovoimaa. Sen säilyminen tukee myös luonnon monimuotoisuutta ja paikallistaloutta.

Rakennusjärjestyksen tulee mahdollistaa mökkialueiden elinvoimainen kehittäminen kestävän rakentamisen ja maisemaan soveltuvien ratkaisujen avulla.

Lopuksi on tärkeää, että rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) määriteltyjä periaatteita, kuten määräysten kohtuuttomuuden kieltoa, osallisten vaikutusmahdollisuuksia sekä vaikutusten arviointia myös sosiaalisesta ja ekologisesta näkökulmasta.

Huomiota on kiinnitettävä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT), jotka tukevat kulttuuriympäristön vaalimista ja ilmastomuutokseen sopeutumista.

Selkeyttäminen, joustavuus ja poikkeusmenettelyt ovat avainasemassa, jotta määräykset tukevat käytännön rakentamista ja kulttuuriperinnön säilyttämistä.

Pyydän, että tämä mielipide otetaan huomioon rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa ja että minulle ilmoitetaan päätöksenteon etenemisestä.

Vastine:

Raahen kaupunki kiittää lausunnosta ja toteaa seuraavasti:

1. Rakennusjärjestyksen suhde lainsäädäntöön

Rakennusjärjestyksen tarkoituksena on täydentää lainsäädäntöä paikallisilla määräyksillä, ei toistaa tai laajentaa suoraan lain tasolla säädettyjä velvoitteita.

Rakennusjärjestys ei itsessään estä olemassa olevien rakennusten kunnossapitoa tai korjaamista, vaan lupaharkinta perustuu tapauskohtaiseen arviointiin, jossa sovelletaan rakentamislain säännöksiä ja alueen voimassa olevaa kaavaa.

Kohtuuttomuuden kieltö ja yhdenvertaisuusperiaate ohjaavat rakennusjärjestyksen soveltamista. Poikkeusmenettelyt perustuvat suoraan lainsäädäntöön, eikä rakennusjärjestyksellä ole tarkoitus rajoittaa lain mukaista harkintaa.

2. Vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen valmistelussa on noudatettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS). Rakennusjärjestys etenee julkisesti nähtäville, ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteitä ja muistutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään kokonaisuutena osana valmistelua, eikä kaikkia arviointivelvoitteita ole tarkoituksenmukaista kirjata rakennusjärjestykseen erillisinä pykäläviittauksina.

3. Rantarakentaminen ja tulvariskit

Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevat määräykset perustuvat yhtenäiseen ja tasapuoliseen sääntelyyn. Määräysten tavoitteena on turvallinen rakentaminen, tulvariskien hallinta ja maisema-arvojen huomioon ottaminen.

Tulvakorkeuksia koskevat määräykset eivät ole ehdoton rakentamiskielto, vaan ne ohjaavat kosteudelle alttiiden rakenneosien sijoittamista. Rakennuslupavaiheessa voidaan arvioida teknisiä ratkaisuja, kuten pilariperustuksia ja tuulettuvia alapohjia, silloin kun ne täyttävät turvallisuus- ja terveellisyysvaatimukset.

Rakennusjärjestys ei estä poikkeamislupien käsittelyä tulvavaara-alueilla. Poikkeamisharkinta tehdään aina tapauskohtaisesti lainsäädännön mukaisesti, ja tarvittaessa pyydetään asiantuntijalausuntoja, kuten lupa- ja valvontavirastolta (ent. ELY-keskus).

4. Vuokratontit ja vuokralaisten asema

Rakennusjärjestyksen tarkoituksena ei ole puuttua olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tai heikentää vuokralaisten oikeusturvaa. Rakennusjärjestys ei säätele vuokrasuhteiden ehtoja, vaan rakentamisen edellytyksiä. Vuokratontilla sijaitsevien rakennusten osalta lupaharkinnassa otetaan huomioon rakennuksen olemassaolo, käyttö ja tekniset ratkaisut samalla tavoin kuin omistustonteilla.

5. Mökkikulttuuri ja kulttuuriperintö

Rakennusjärjestyksessä tunnistetaan vapaa-ajan asumisen merkitys osana alueiden elinvoimaa. Mökkikulttuurin kulttuurinen ja taloudellinen merkitys on tunnistettu yleisellä tasolla, mutta yksityiskohtaiset kulttuuriympäristöjen suojeluratkaisut kuuluvat ensisijaisesti kaavoituksen ja erillisten suojelupäätösten piiriin.

6. Yksittäiset määräykset

Palautteessa esiin nostetut yksittäiset pykälät, kuten maisematyölupaa, aurinkopaneeleita, tilapäisiä katoksia sekä liikkuvia saunoja koskevat määräykset, tarkastellaan jatkovalmistelussa selkeyden ja oikeasuhtaisuuden näkökulmasta. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on antaa riittävän selkeät pelisäännöt, mutta jättää harkintavaltaa lupaviranomaiselle tapauskohtaisiin tilanteisiin kaupunkikuvan vaalimiseksi.

7. Termien selkeys ja ohjeellisuus

Määritelmät ovat suoraan rakentamislain RakL 2 §. Lisäksi sanastoa täydentää Kuntaliiton mallirakennusjärjestys kohta 4 § Määritelmiä soveltamisesta. Yhdenmukaisuuden ja väärinkäsitysten vuoksi näitä ei tule muuttaa.

Yhteenveto

Mielipiteessä tuodaan esille arvokasta ja yksityiskohtaista tietoa rakennusjärjestysehdotuksen vaikutuksista erityisesti vapaa-ajan asumisen ja vuokratonttien näkökulmasta. Esitetyt huomiot ja kehittämissuhteet otetaan huomioon rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa siltä osin kuin ne ovat yhteensopivia lainsäädännön, turvallisuusvaatimusten ja rakennusjärjestyksen ohjaavan luonteen kanssa.

Yhteenveto

Rakennusjärjestys 2025 ehdotukseen saadun palautteen pohjalta täydennetään Rakennusjärjestys 2025 Raahen kaupungin rakennetun ympäristön lautakunnan ja Siikajoen teknisen lautakunnan päätettäväksi.

Rakennusjärjestysehdotuksesta saatiin lausuntokierroksella vain vähäisiä viranomaispalautteita, eikä niissä esitetty sellaisia huomautuksia, jotka edellyttäisivät olennaisia muutoksia ehdotukseen.

Kuntalaisilta saadut mielipiteet olivat sisällöllisesti laajoja, mutta ne painottuivat pääosin yksittäisiin soveltamistilanteisiin, tulkintakysymyksiin ja toiveisiin määräysten joustavoittamisesta. Mielipiteet eivät tuoneet esiin sellaisia lainvastaisuuksia tai kokonaisuutta koskevia puutteita, jotka estäisivät rakennusjärjestyksen viemisen eteenpäin päätöksentekoon.

Rakennusjärjestysehdotus voidaan näin ollen esittää lautakunnan käsiteltäväksi.

Lautakunta kokoontuu Raahessa 18.2.2026 ja Siikajoella 24.2.2026