



RAKENNUSJÄRJESTYS

LUONNOS



Raahen kaupunginvaltuuston xx.xx.2025 § xx ja Siikajoen valtuuston xx.xx.2025 § xx hyväksymä rakennusjärjestys on saavuttanut lainvoiman Raahessa xx.xx.2025 ja Siikajoella xx.xx.2025. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan xx.xx.2025.

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO.....	2
1. LUKU: YLEISTÄ.....	5
1 § OMINAISPIIRTEET JA TAVOITTEET	5
2 § SOVELTAMISALA JA MÄÄRITELMÄT	5
3 § KUNNAN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....	6
4 § POIKKEUKSEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ.....	6
5 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN RINNASTAMINEN.....	7
6 § RAKENTAMISTAPAOHJEET	7
2. LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT.....	8
7 § LUPAJÄRJESTELMÄSTÄ YLEISESTI	8
8 § RAKENTAMISLUPA	8
9 § RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA JA PURKAMISILMOITUS.....	9
10 § MAISEMATYÖLUPA.....	10
11 § POIKKEAMISLUPA	11
3. LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	12
12 § SJOITTAMISLUPA	12
13 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	14
14 § RAKENNUSOIKEUS	14
15 § RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA, TIESTÄ SEKÄ KUNNALLISTEKNISISTÄ RAKENTEISTA JA LAITTEISTA	14
16 § ERITYINEN LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUE	15
17 § RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE	15
4. LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ	17
18 § SUUNNITTELUTARVE RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ	17
19 § RAKENNUKSEN SJOITTUMINEN YMPÄRISTÖÖN, ETÄISYYS RANTAVIIVASTA JA RAKENNUSPAIKAN KORKEUSASEMA.....	18
20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	19
5. LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN JA LUVANVARAISUUS	20
21 § RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	20
22 § RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA.....	20
23 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN.....	20
24 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN.....	21
25 § AURINKOSÄHKÖJÄRJESTELMÄT, PIENTUULIVOIMALAT, MAALÄMPÖ JA ILMALÄMPÖPUMPUT	21
26 § JULKISIVUUN VAIKUTTAVAT TOIMENPITEET.....	23

27 § SAUNALAUTAT, KÄRRYSAUNAT JA LAITURIT	23
28 § SILOT, SÄILIÖT, KASVIHUONEET JA ELÄINSUOJAT	24
29 § MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT	25
30 § IKKUNAMAINOKSET	25
31 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSOITEMERKINTÄ	25
6 LUKU: RAKENNUSTYÖMAAT	25
32 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN	25
33 § RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA	26
34 § KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN	26
35 § TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN	26
7. LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	26
36 § VEDENJAKELU, JÄTEVESIEN KÄSITTELY JA JÄTEVESIJÄRJESTELMÄT	26
37 § KAIVULUPA SEKÄ JOHTOJEN SIOITTAMINEN	28
38 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEELLA	28
39 § JÄTEHUOLTO	29
40 § ENERGIAHUOLTO	29
8. LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN	29
41 § SUUNNITTELUN PERIAATTEET	29
42 § PIHAMAAN KORKEUSASEMAPERIAATTEET	30
43 § TUKIMUURIT JA PENGERRYKSET	30
44 § SADE- JA PINTAVESIEN JOHTAMINEN JA LUMEN VARASTOINTI	30
45 § TONTIN LIIKENNÄJÄRJESTELYT JA AUTOPAIKOITUS	31
46 § TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ	31
47 § AIDAT JA ISTUTUKSET	31
9. LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI	32
48 § RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ	32
49 § RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN	32
10. LUKU: JULKINEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	33
50 § JULKINEN KYLÄ- JA KAUPUNKITILA	33
51 § RAKENNELMAT JA LAITTEET	33
52 § TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN	33
11. LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	34
53 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	34
54 § KONEIDEN, LAITTEIDEN JA KEMIKAALIEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI	34
55 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	34
12. LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	35

56 § PILAANTUNEET MAAT RAKENTAMISESSA	35
57 § RAKENTAMINEN KAIVOSALUEELLA	35
58 § RAKENNUSOIKEUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	35
Etäisyydet	36
AR rivitalo, AO omakotitalo tai AT maatilan talouskeskus	36
AV asunto- ja kasvitarharakennus ja MK kasvitarha-alue	36
LH, AM, LM moottoriajoneuvojen huoltoasema.....	36
Y yleinen rakennus.....	36
AK asuinkerrostalo, AL liikerakennus, ALK liike- ja asuinkerrostalo	37
T teollisuus- tai varastorakennusten rakennuspaikka	37
Rakennusoikeus.....	37
59 § LIITELUETTELO	37
60 § RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ TUKEVAT ASIAKIRJAT	37
61 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO xx.xx.2025	37
62 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	38
63 § LINKIT	38

1. LUKU: YLEISTÄ

1 § OMINAISPIIRTEET JA TAVOITTEET

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa. Tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehityksestä.

Raahen kaupungissa omaleimaisia piirteitä ovat merellisyys, saaristo ja vanha kaupunkiperinne, josta osoituksena kaupunkikuvassa ovat Pekkatori ja vanhan kaupungin valtakunnallisesti merkittävä ruutukaava-alue sekä vanhan kaupungin laajentumisalueista muiden muassa Miljoonaperä ja Velkaperä. Raahessa rakentamiseen ovat myös vaikuttaneet valtakunnallisessa mittakaavassa huomattava terästeollisuus sekä sataman vilkas rahtilaivaliikenne. Raahen rautatieliikenne tuo ja vie terästuotteita ja luo näin hyvän yhteyden muuhun Suomeen.

Tämän rakennusjärjestyksen tavoitteena on säilyttää kaupungin kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden ominaisilme sekä vastata nykyajan tarpeisiin mahdollistamalla hallittu uudis- ja korjausrakentaminen. Samalla säilytetään tulevaisuudessakin maaseutuasumista edistävä näkökulma tasapuolisena kaupunkimaisemman asumisen rinnalla.

Siikajoen kunnalle ominaista on taajamien muodostama nauhamainen asutus, jonka rungon muodostavat neljä asemakaavoitettua kylää; Paavolan, Ruukin, Revonlahden ja Siikajoen kylät. Kunnalle on tärkeää voimakas maatalouselinkeino, jonka ominaispiirteitä ovat suuret tila- ja tuotantokeskukset sekä maaseutuelinkeinojen koulutus- ja tutkimustoiminta.

Maisemallisia ominaispiirteitä ovat pitkät meren ja joen ranta-alueet, jotka antavat mahdollisuuksia vakituisen- ja loma-asumisen harmonisen yhteensovittamisen kaavoituksen keinoin. Maankäytön suunnittelu on ratkaistu Siikajoella asemakaavoilla ja osayleiskaavoilla meren sekä joen ranta-alueilla.

Hyvinvointia tukeva elinvoimainen, viihtyisä ja turvallinen toimintayhteisö sekä puhdas luonto tukevat ihmisten muodostamaa yhteisöä. Hyvät maantieyhteydet sekä raideyhteys ja matkustajaliikenteen pysähdyspaikka Ruukissa mahdollistavat asumisen sekä elinkeinojen ja palvelujen kehittymistä.

Rakennusjärjestyksellä pyritään osaltaan tukemaan näitä kuntien vahvuuksia ja ominaispiirteitä.

RakL, Rakennusjärjestys 17 §

2 § SOVELTAMISALA JA MÄÄRITELMÄT

Rakentamislaki (jäljempänä tekstissä RakL) ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (jäljempänä tekstissä MRA) olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai

Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole toisin määrätty. Lisäksi huomioidaan uudistetussa maakuntakaavassa esimerkiksi maiseman ja kulttuuriympäristön suojelusta annetut tavoitteet sekä valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on rakennusjärjestyksen näkökulmasta muun muassa: Varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa ja auttaa saavuttamaan ”maankäyttö ja rakennuslain” ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Rakennuskohde tarkoittaa 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.

Rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 5 m²) vajat, kasvihuoneet, grillikatokset, kesäkeittiöt, leikkimökit, maakellarit, jätesuojat, kompostit, kärrysaunat, saunalautat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunomista palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.

RakL, Määritelmät 2 §

3 § KUNNAN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa rakennusvalvontaviranomaisena toimivat valtuustojen valitsevat luottamuselimet, joiden kokoonpanoista ja tehtävistä samoin kuin viranhaltijoiden tehtävistä määrätään erikseen kunkin kunnan hallintosäännössä.

RakL, Kunnan rakennusvalvontaviranomainen 99 §

4 § POIKKEUKSEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ

Poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää kunnan hallintosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisen poikkeuksen luvan myöntävä viranhaltija siinä järjestyksessä kuin Rakentamislaisista asiasta on säädetty. Poikkeaminen ei saa merkitä määräyksen tavoitteen

olennaista syrjäyttämistä eikä vaikeuttaa kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Poikkeamiseen on oltava perusteltu syy.

RakL, Poikkeamislupa 57 §

5 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN RINNASTAMINEN

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Tontin tai rakennuspaikan haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin tai rakennuspaikan haltijasta.

6 § RAKENTAMISTAPAOHJEET

Rakentamisen ohjaamiseksi voidaan kaava-alueilla antaa tiettyjä alueita koskevia rakentamistapaohjeita. Kokonaisuudessaan ne pyrkivät laadukkaan kaupunkikuvan luomiseen, mikä vahvistaa alueelle rakentuvien kiinteistöjen arvoa. Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennusvalvontaviranomainen voi antaa suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa koskevia ohjeita.

Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakennusmateriaalien ja -osien valinnassa on pyrittävä huomioimaan niiden kierrätettävyys ja uudelleenkäytön mahdollisuus.

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne aiheuta vaaraa tai rumenna ympäristöä.

Asemakaava-alueen puusto ja maisemallisesti merkittävät sekä alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Pihajärjestelyillä tulee huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille, ja ettei säilytys rumenna julkista näkymää. Niiden säilyttäminen yleisillä tai puistoalueilla on ehdottomasti kielletty.

Rakennuspaikan pelastustiet on pidettävä vapaana.

RakL, Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät 100 §

2. LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT

7 § LUPAJÄRJESTELMÄSTÄ YLEISESTI

Luvanvarainen rakentaminen

Rakentamisen luvanvaraisuudesta on säädetty [RakL 42-59 §](#)

Vaaditut lupamenettelyt ja ohjeistukset on esitetty liitteessä 1.

Vähäinen rakentaminen

Luvanvaraisuuden ulkopuolella on vähäinen rakentaminen, jota on mm.

- alle 30 m² autotalli, sauna-, majoitus-, toimisto- tai varistorakennus.
- alle 50 m² katos.

Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lainsäädäntöä, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asemakaava-alueilla on noudatettava rakentamistapaohjeita, joissa alueen rakentamisesta on säädetty aluekohtaisesti.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa toisin määrätä. Rakentaminen tätä lähemmäs tontin rajaa ja asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla rakentaminen alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta edellyttää rajanaapurin kirjallisen suostumuksen.

Rakennusten ja rakennelmien on muotonsa ja materiaalinsa puolesta sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua haittaa naapurille eikä paloturvallisuudelle.

Vähäisen rakentamisen tai rakennelman harjakorkeus saa olla enintään 4 metriä.

Talusrakennusten ja katosten tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia. Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Asemakaava-alueelle ei saa rakentaa pressukatoksia eikä pyöröhirsilatoja. Höylähirsirakenteinen rakennelma lyhyt- tai tasanurkkaisella salvoksella on sallittu.

8 § RAKENTAMISLUPA

Rakentamislupa vaaditaan seuraaviin kohteisiin RakL 42 §:

1. asuinrakennus;
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 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
7. energiakaivo
8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. teollinen aurinkovoimala).

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen, tai jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin, kuten lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtoremontit, tai jos työllä on vaikutusta merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Kantaviin rakenteisiin kohdistuva korjaus- tai muutostyö sekä rungon alaosan uusiminen, ns. kengitystyö, vaatii rakentamisluvan.

Rakentamislupa tarvitaan korjaus ja muutostyöhön, jolla muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.

Rakentamislupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutokseen.

9 § RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA JA PURKAMISILMOITUS

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on säädetty [RakL 16 §, 55-56 § ja 65-66 §](#)

Rakennuksen purkaminen edellyttää rakennuksen purkamislupaa:

”Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.” (RakL 55 §)

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia purkamislupahakemukseen tai ilmoitukseen lisäselvityksiä kuten

- rakennushistoriaselvitys (RHS)
- kuntotutkimus, rakennuksen ajankohtaisesta kunnosta
- purkamissuunnitelma
- asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi pyytää kaavoituksen, paloviranomaisen ja museoviranomaisen lausunnon.

Purkamistyö on suoritettava siten, ettei kierrätyskelpoisia rakennusosia (esim. ovet, ikkunat, hirsikehät, kaakeliuunit) turhaan vaurioiteta.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

10 § MAISEMATYÖLUPA

Maisematyöluvasta on säädetty [RakL 53-54 § ja 64 § ja 66 §](#)

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;*
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;*
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;*
- 4) alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.*

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981). (RakL 53 §)

Puiden kaataminen:

- Asemakaava-alueen puusto tulee ensisijaisesti säilyttää.
- Vähäistä suurempi puunkato edellyttää maisematyölupaa rakentamislaisissa säädettyissä tilanteissa.
- Yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa.
- Kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa uudet puut ympäristönsuojeluviranomaisen niin määrätessä.

Puiden kaataminen erityisesti pesintäaikana ja rauhoitettujen lintujen häiritseminen niiden elämänsä kierron kannalta tärkeillä paikoilla on kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista johdettavissa olevaa syytä tai perusteluja.

Rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa.

Kaivaminen ja läjittäminen:

Maisematyölupa tarvitaan vähäistä suurempaan maan kaivamiseen tai läjitykseen. Vähäisenä maisema työnä voidaan pitää yleensä alle yhden metrin suuruista korotusta tai kaivamaista. Rannoilla ja alavilla mailla pengertämistä ei sallita.

11 § POIKKEAMISLUPA

Poikkeamisluvasta on säädetty [RakL 57 §](#)

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*

4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.” (RakL 57 §)

Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Jos luvan varaisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

Rakennustarkastaja voi harkintansa mukaan myöntää vähäisen poikkeamisen rakentamisluvan yhteydessä esim. pieni rakennusalueen rajan ylittäminen tai pieni rakennusoikeuden ylitys (RakL § 59).

3. LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

12 § SIOITTAMISLUPA

Sijoittamisluvasta on säädetty [RakL 43-47 §, 62-64 § ja 66-67 §](#).

Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen. (RakL 43§)

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.

Suunnittelutarvealueita Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa ovat:

- yleiskaava-alueet lievealueineen, lukuun ottamatta asemakaava-alueita ja sellaisia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa rakennuspaikan rakennusoikeus on jo ratkaistu kaavassa. (Liite 4: Raahen yleiskaava-alueet)

- Raahen kaupungissa seuraavat kyläalueet: Alpua, Korvenkylä ja Lampinsaari (Liite 5: Raahen liitekartat suunnittelutarve-alueista)
- Siikajoen kunnassa seuraavat kyläalueet: Karinkanta, Luohua, Luohuan Ylipää ja Tuomioja (Liite 6: Siikajoen liitekartat suunnittelutarve-alueista)

Rakennuspaikka- ja rantapaikkamitoitus

Määritetyn suunnittelutarvealueen ulkopuolisilla alueilla rakennusvalvonta yhteistyössä kaavoituksen kanssa harkitsee suunnittelutarpeen. Raahen kaupungissa on laadittu rakennuspaikka- ja rantapaikkamitoitus, jota käytetään ohjaavana asiakirjana sijoittamislupavasta päätettäessä. Sijoittamislupahakemukseen on liitettävä asemapiirustus ja julkisivupiirustukset.

Rakennuspaikka- ja rantapaikkamitoitustarkastelun tarkoituksena on helpottaa kaupungin rakentamislupaprosessin käsittelyä ja varmistaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaaminen. Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti kylä- ja maaseutualueilla sekä vesistöjen rannoilla. Tasapuolisuutta tarkastellaan keskenään samanlaisissa tapauksissa alueiden olosuhteet huomioon ottaen esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, maiseman ja rakennettavuuden kannalta. Kaupungin vastuulla on päättää periaatteista, joilla yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset huomioidaan kaavoituksessa ja lupaharkinnassa.

Rakennuspaikka- ja rantapaikkamitoituksessa periaatteet luodaan emätilaperiaatteen, edullisuusvyöhykkeiden sekä rantapaikkamitoituksessa muunnetun rantaviivan pituuteen perustuvilla mitoituslukuilla ja kuivan maan mitoituksessa emätilan tai kiinteistön pinta-alaan perustuvilla mitoituslukuilla. Mitoitusluvut on sovitettu siten, että mahdollistetaan haja-asutusalueilla rakentaminen ja toisaalta edullisuusvyöhykkeillä ohjataan rakentamista erityisesti kyläalueille. Mitoituksesta laadittua asiakirjaa käytetään ohjaavana asiakirjana sijoittamislupavasta päätettäessä, liite 9.

Suunnittelutarvealueilla kuitenkin puretun tai palaneen rakennuksen tilalle voi olla tapauskohtaisesti mahdollista rakentaa uusi rakennus ilman sijoittamislupaa.

Sijoittamislupaa tehtäessä on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja se, ettei ratkaisu aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Näillä määräyksillä halutaan ohjata rakentamista nykyistä asutusrakennetta ja kyliä tukevaksi. Näin pyritään suunniteltuun ja hallittuun asuinalueiden kehittymiseen suhteessa kunnan taloudelliseen kantokykyyn.

Tämä suunnittelutarmääräys on voimassa kymmenen (10) vuotta tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta lukien.

13 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla rakentamiseen soveltuva ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 3 000 m², mikäli voimassa oleva osayleiskaava ei muuta määrää.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyö sekä vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana, pois lukien suojelukohteet.

14 § RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen kellarillisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja siihen liittyviä talousrakennuksia.

Maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen kaksi erillistä asuinrakennusta sekä maataloutta ja maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö-, kylä- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Peltoalueiden maisemakuva on arvokasta ja säilytettävää aluetta.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se huomioon ottaen rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %.

Parvitiila lasketaan kerrosalaan, mikäli 1,6 m korkeampaa osaa on enemmän kuin 7,0 m².

15 § RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA, TIESTÄ SEKÄ KUNNALLISTEKNISISTÄ RAKENTEISTA JA LAITTEISTA

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus. Paloturvallisuuteen liittyvissä säännöksissä sovelletaan Pientalon palokorttia, jossa on otteita Ympäristöministeriön asetuksesta ja Rakennusten paloturvallisuudesta. [Pientalon palokortti](#).

Rakennuksen ja rakennelman etäisyyden tien keskiviivasta tulee olla, ellei tiesuunnitelmassa ole muuta määrätty;

- valtatie ja kantatie ajoradan keskiviivasta vähintään 30 metriä;
- seutu- ja yhdystien ajoradan keskiviivasta vähintään 20 metriä;
- yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä.

Tienpitäjän suostumuksella voidaan poiketa kahden ensimmäisen kohdan vähimmäisetäisyyksistä. Tiekunnan suostumuksella voidaan poiketa yksityistien vähimmäisetäisyydestä.

Pattijoen kylän alueella olevan lentokentän lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä rakennettaessa rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa olla 45 metriä korkeampi.

Pattijoen kylän alueella olevan lentopaikan lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää nousukulmaa 1/50 kiitoradan päästä mitattuna.

Rakennuksia ja rakennelmia ei saa rakentaa siten, että olemassa olevien johtojen ja laitteiden kuten vesijohtojen, viemäreiden, sähkö- tai puhelinlinjojen kunnossapito tai korjaus vaikeutuu. Rakentamisessa on huomioitava, että kunnallisteknisistä johdoista tai laitteista ei aiheudu rakennuksille tai rakenteille ennakoitavissa olevaa vaaraa tai haittaa niiden rikkoontuessaan.

RakL, Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella 45 §

16 § ERITYINEN LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUE

Kulttuurimaisemalla tarkoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta tai edustavaa perinnemaisemaa. Kulttuurimaiseman arvo perustuu hoidettuun viljelymaisemaan, rakennuskantaan ja monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon. Maan- viljelyn ja muiden perinteisten maankäyttömuotojen jatkuvuus on tärkeää näillä maisema-alueilla. Alueiden maankäytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei rakentamisella vaurioiteta vakiintunutta, arvokasta maisemakuvaa.

Luonto- ja kulttuurimaisemalla tarkoitetaan jokivarsia, maankohoamisrannikkoa dyynikenttineen ja tyypillistä viljelymaisemaa-asutuksineen, luonnonsuojelualueita, Natura 2000 -kohteita sekä luokiteltuja pohjavesialueita.

Suomen ympäristökeskuksen ajantasaiset tiedot luonto- ja kulttuurimaisema-alueista ja luokitelluista pohjavesialueista [Ympäristötieto](#).

Maanmittauslaitoksen paikkatietoportaali, [Paikkatietoikkuna](#).

17 § RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE

Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan kokonaisuutta, jonka muodostavat rakennettu kulttuuriympäristö eli rakennusperintö, kulttuurimaisema ja muinaisjäännökset.

[Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY](#).

[Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, Raahen alue](#).

[Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, Siikajoki](#).

Karttaotteet Raahen valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä RKY on esitetty liitteessä 7 ja 8.

[Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta, Pohjois-Pohjanmaan yhdistelmäkartta](#).

Rakennettua kulttuuriympäristöä eli rakennusperintöä ovat rakennukset ja rakennetut alueet sekä erilaiset rakenteet, kuten tiet, sillat tai majakat.

Perinnemaisemat ovat pienialaisia perinteisten maankäyttötapojen synnyttämiä maisematyyppejä, kuten ketoja, ahoja, kaskimetsiä ja metsälaitumia. Ne ovat katoavaa kulttuuriperintöä eikä niille tulisi pääsääntöisesti osoittaa lainkaan rakentamista.

Kiinteät muinaisjäännökset ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailalla (295/1963). Lain mukaan muinaisjäännökseen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Tästä syystä kaikissa rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnetaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittämällä tavalla. Muinaisjäännöstä tai muinaisjäännosaluetta koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin lausuttavaksi museoviranomaiselle. Kiinteän muinaisjäännökseen ja sen suoja-alueen määrittelee museoviranomainen.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 §:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos rakennuspaikalla havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava museoviranomaiselle (muinaismuistolaki 14 §).

Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännosrekisteristä [Arkeologiset kohteet](#). Raahen vanhan asemakaava-alueen kaupunkiarkeologinen alue on esitetty liitteessä 2.

Raahen vanhan asemakaava-alueen kaupunkiarkeologinen alue on myös VARK-alue. VARK-kohteisiin liittyviin suojelukysymyksiin ottavat kantaa Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden suojeluviranomiset. Kohteisiin liittyvistä lupa-asioista vastaa aina Museovirasto. [VARK - Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet](#).

Maisemallisesti merkittävillä avoimilla peltoalueilla rakentamista tulee välttää. Joen ja meren ranta-alueen rakentamisessa tulee säilyttää rannan tuntumassa oleva puusto ja kasvillisuus. Merenrannalla ja jokilaakson alavilla osilla tulee erityisesti ottaa huomioon tulvavaara.

Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää huolellisesti sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen. Näihin kohdistuvista muutos- ja uudisrakennushankkeista tai purkamisluvista rakennusvalvontaviranomainen pyytää alueellisen vastuumuseon lausunnon.

Muutoin rakentamiseen sovelletaan mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä 13, 14, 15 §:ssä ja myöhemmin 19 §:ssä on säädetty.

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen RakL 12 §

4. LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueidenkäyttölaki 72 §

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakentaminen ranta-alueella, jossa ei ole ranta-asemakaavaa, on aina ratkaistava poikkeamislupamenettelyllä. Sokkelin tai maanpinnan korotus vaadittuun korkeuteen + 2,60 (N2000) ei sovellu maisemallisesti alaville, maannouseman aikaansaamille merenrannoille. Alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään yksi metri tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella ja jääpatouhka-alueella alin rakentamiskorkeus harkitaan tapauskohtaisesti.

Sijoittamislupa- ja poikkeamislupahakemuksessa tulee olla erityinen syy.

Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät henkilökohtaisia. Erityisiä syitä voivat olla mm. kaavan vanhentuneisuus, alueen olosuhteiden muutokset tai poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön. Kunnan puoltava lausunto ilman lainmukaisia perusteluja ei ole erityinen syy.

Rakennuspaikalle tulee olla kulkuyhteys myös tulva-aikoina. Saareen rakennettaessa tulee olla rantautumispaikka, johon veneellä saavutaan.

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Rakennuspaikan asemapiirustuksessa tulee osoittaa säilytettävä puusto.

Suunnittelutarve ranta-alueella AKL 72 §

Poikkeamislupa, RakL 57 §

18 § SUUNNITTELUTARVE RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Rantavyöhykkeen leveys on meren rannikolla 200 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, jokivarsilla ja järvillä yleensä vähintään 100 metriä ja muiden pienempien vesistöjen varrella vähintään 50 metriä. Ranta-alue on laajempi kuin rantavyöhyke. Merenrannikon ranta-alue on määritelty yleensä rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Jokivarrella ranta-alue muodostuu luontevasti yleensä joen ja tien väliselle alueelle. Ranta-alueen leveys on kuitenkin enimmillään 300 metriä.

Poikkeamisluvalla rantaan rakennettaessa rakennusluvanhakijan on toimitettava rakennusvalvonnalle riittävät selvitykset rakentamisen perusteiksi. Rantaan ulottuvan rakennuspaikan leveyden (rantaraja) on oltava vähintään 40 metriä.

19 § RAKENNUKSEN SIIJOITTUMINEN YMPÄRISTÖÖN, ETÄISYYS RANTAVIIVASTA JA RAKENNUSPAIKAN KORKEUSASEMA

Merен, järvien ja jokien rannoilla rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

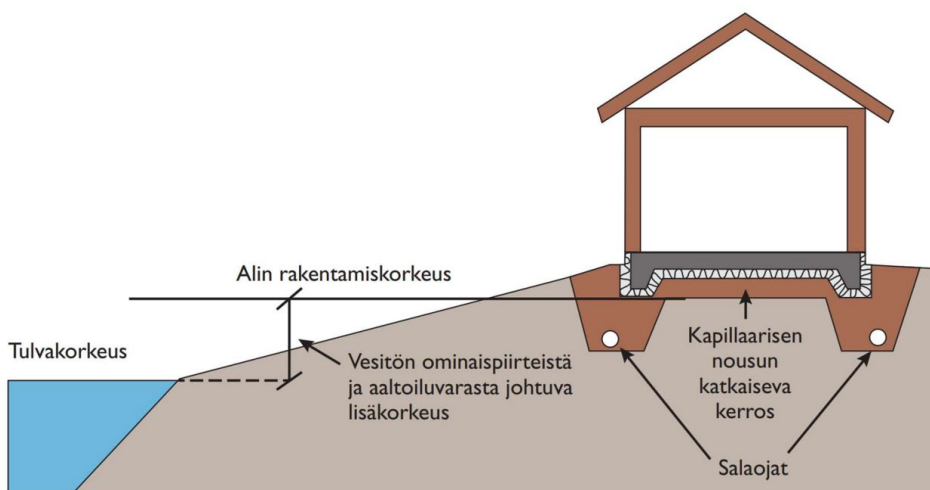
Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla meren rannalla vähintään 40 metriä ja järvien sekä jokien rannoilla vähintään 30 metriä. Rakennuspaikalle tulee olla tulvaturvallinen tieyhteys.

Kosteudelle alttiiden rakenneosien rakentamiskorkeuden tulee olla meren rannalla vähintään korkeudella +2,60m (N2000). Vastaavasti rakentamiskorkeuden tulee olla Raahen Mikonkarinlahdella +2,61m ja Siikajoen Merikylänlahdella +2,67m.

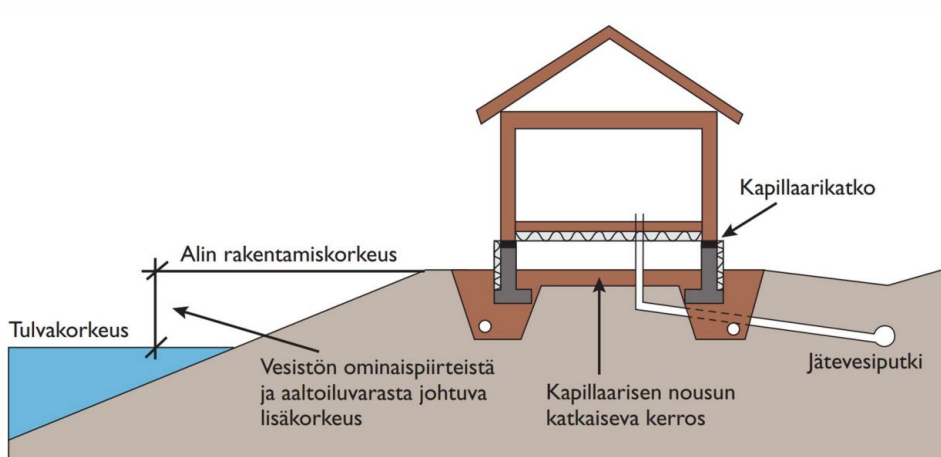
Järvien ja jokien osalta kosteudelle alttiiden rakenneosien rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1 metriä ylempänä kuin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100).

Edellä mainituin edellytyksin rakennusalaltaan enintään 30 m²:n suuruisen sauna- tai talousrakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulisi olla kuitenkin vähintään 15 metriä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

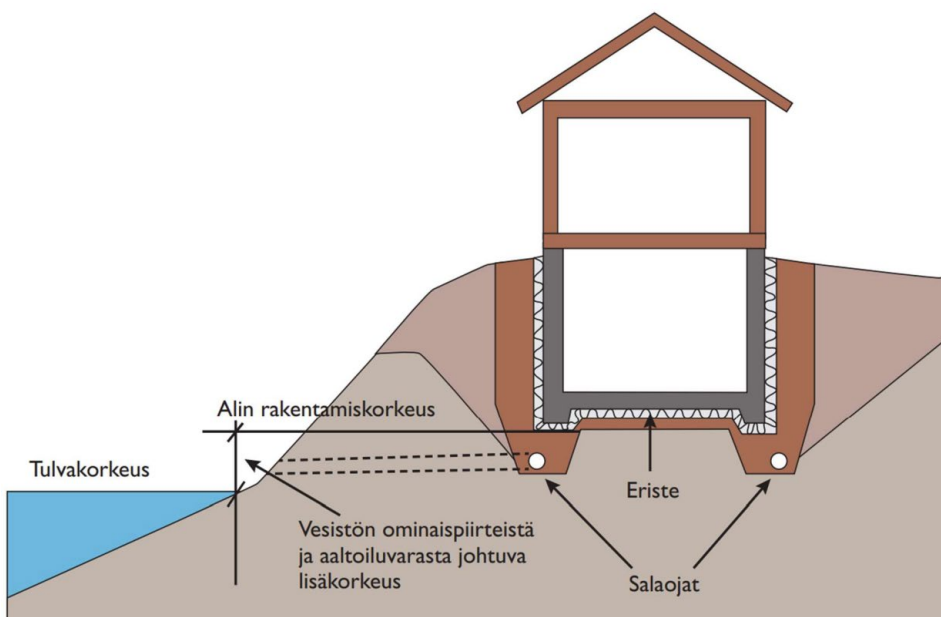
Tulvavaara-alueille ei saa rakentaa. Tulvavaara-alueisiin voi tutustua Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämässä tulvakarttapalvelussa, [Tulvakartat](#).



Kuva 1 Alin suositeltava rakentamiskorkeus matalaperusteisella. Lähde Ympäristöopas 2014.



Kuva 2 Alin suositeltava rakentamiskorkeus tuulettuvalle alapohjalle. Lähde Ympäristöopas 2014.



Kuva 3 Alin suositeltava rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. Lähde Ympäristöopas 2014.

20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella loma-asuntojen rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen vapaa-ajan asunto, jonka kerrosluku saa olla enintään 1½. Vapaa-ajan asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m² ja lisäksi muiden erillisten talousrakennusten yhteinen pohjapinta-ala enintään 50 m² (esim. varasto, puuliiteri, venesuoja tai ulkokäymälä).

5. LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN JA LUVANVARAISUUS

21 § RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamiseen liittyvien rakenteiden tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

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

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset RakL 29 §

22 § RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin sekä katu- ja tiekorkeuteen sekä muuhun kunnallistekniikkaan. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet.

Rakentamislupahakemukseen tulee liittää tarvittaessa pintavaaituskartta, joka osoittaa rakennuspaikan tai tontin ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan tai tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään lupahakemusta käsiteltäessä tontille / rakennuspaikalle.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 30 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalle. Suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen esteettömyys, josta on säädetty, [Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä](#).

23 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti Raahen kaupungin kuntatekniikan suostumuksella:

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metri
- sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, liikenneturvallisuudelle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,6 metriä ajoradan yläpuolella.

24 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN

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

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,5 metriä kuitenkin räystäitä lukuun ottamatta enintään puolet rakennuksen julkisivumitasta
- ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäristölle tai naapuritontille.

25 § AURINKOSÄHKÖJÄRJESTELMÄT, PIENTUULIVOIMALAT, MAALÄMPÖ JA ILMALÄMPÖPUMPUT

Tässä pykälässä tarkoitetut pientuulivoimalat ja aurinkopaneelit ovat teholtaan vähäisiä ja niitä käytetään omavaraisesti.

Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien sijoittamisessa tulee erityisesti huomioida niiden sopeutuminen maisemaan ja lähiympäristöön, eikä niiden rakentamisesta saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille eikä lähiympäristölle. Aurinkosähköjärjestelmien osalta tulee huomioida pelastushenkilökunnalle aiheutuva mahdollinen vaara. Pientuulivoimalan etäisyyden rajasta on oltava vähintään korkeutensa verran.

Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien rakentaminen vaatii rakentamisluvan liitteen 1 taulukon mukaisesti. Sijoituessa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön rakennusvalvontaviranomainen pyytää museon ja kunnan kaavoituksen lausunnon.

Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkopaneelien asentaminen RKY-alueelle vaatii rakentamisluvan (RakL § 42, mom.3 kohta 1)

Aurinkopaneelien asentaminen rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti on sallittua ilman erillistä lupaa. Ennen asentamista tulee varmistua:

- kattorakenteiden kantavuuden riittävydestä. Erillisten asennustelineiden käyttö on asemakaava-alueella kielletty, teolliseen käyttöön osoitettuja tontteja lukuun ottamatta.
- ettei asentaminen rumenna julkisivua ja siten heikennä kaupunkikuvaa.
- että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle.
- ettei asennuksesta aiheudu häiritseviä heijasteita.

Asemakaava-alueen ulkopuolella maan tasoon asennettavat aurinkopaneelikentät vaativat rakentamisluvan, mikäli laiteasennusten kokonaispinta-ala on suurempi kuin 400 m².

Aurinkosähköjärjestelmien asentamisessa tulee huomioida Pelastuslaitoksen ohjeistus, [Aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohje](#).

Pientuulivoimalat, mastot ja piiput

Masto ei saa erottua maisema- tai kaupunkikuvasta. Maston korkeuden tulee olla kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin nähden sopusuhtainen. Korkeus saa olla rakennuspaikalla sijaitsevien rakennuksien korkeuteen nähden enintään 1,5-kertainen. Vähimmäisetäisyys naapurin rajasta korkeutensa verran.

Maalämpökaivot ja -keruuputkistot

Maalämpökaivo vaatii rakentamisluvan, RakL 42 § kohta 7. Maalämpökaivot tulee sijoittaa vähintään 7,5 metrin päähän naapurin rajasta ja 15 metrin päähän rajanaapurin lämpökaivosta. Lämpökaivon sijoittaminen lähemmäs naapurin rajaa tai lämpökaivoa edellyttää naapurin kirjallisen suostumuksen.

Lämpökaivon suositeltavat minimietäisyydet

- | | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| • Kallioporakaivo | 40 metriä |
| • Rengaskaivo | 20 metriä |
| • Rakennus | 3 metriä |
| • Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, kaikki jätevedet | 30 metriä |
| • Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, harmaat vedet | 30 metriä |
| • Viemärit ja vesijohdot | 3 - 5 metriä |
| • Tunnelit ja luolat | 25 metriä |

Maalämpökeruuputkistot tulee rakentaa ympäristösuojelumääräysten 25 §:n mukaisesti, [Ympäristösuojelumääräykset, Raahe ja Siikajoki](#). Pohjavesialueella, vedenottamon suoja-alueilla tai vesistöön sijoittamisessa tulee huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumput ja niihin liittyvät laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi. Suojelukohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppua ei tule sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Ilmalämpöpumppujen ulkoyksikkö on sijoitettava niin, ettei se aiheuta haittaa rajanaapureille. Kadunpuoleiselle julkisivulle asennettaessa ulkoyksikkö tulee tarvittaessa verhoilla siten, ettei se poikkea rakennuksen julkisivusta häiritsevästi.

26 § JULKISIVUUN VAIKUTTAVAT TOIMENPITEET

Julkisivun ja katon värisävyn muutokset

Luvanvaraisuudesta on vapautettu omakoti- ja paritalojen sekä niiden talousrakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset edellytyksellä, että ne säilyvät määräysten ja rakennustapaohjeen mukaisina pois lukien suojellut rakennukset. Rakennuksen tulee olla muutoksen jälkeenkin ympäristöön ja kaupunkimaisemaan soveltuva.

Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu omakoti- ja paritalon terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta on avattavissa, eikä lasitus ole julkisivunomainen edellytyksellä että, terassit ja parvekkeet on osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla.

27 § SAUNALAUTAT, KÄRRYSAUNAT JA LAITURIT

Saunalautta tai muu liikuteltava laite

Luvanvaraisuudesta on vapautettu paikallaan pysyttämisen edellytyksellä, että

- ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- tontin tai vuokratun alueen rantaviivaa on yli 40 metriä ja vastarannalle matkaa yli 50 metriä
- saunalautta on yksikerroksinen, enintään 3,5 metriä korkea ja lautan kokonaispinta-ala on alle 30 m²
- sijoittuu olevan tonttia tai vuokrattua aluetta rajaavan vesistön edustalle ja käyttö on tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä
- paikallaan pitämiseen enimmäisaika on 3 kuukautta
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- saunan jätevedet tulee ohjata tyhjennettävään umpisäiliöön

Saunalautan sijoittaminen asemakaava-alueelle tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan vesistöön on kielletty

Kärrysauna tai muu liikuteltava laite

Luvan varaisuudesta on vapautettu paikallaan pysyttäminen edellytyksellä, että

- sijoittuu olevan tonttia rajaavan vesistön edustalle ja käyttö on tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä
- kärrysauna on enintään 3,5 metriä korkea ja lautan kokonaispinta-ala on alle 30 m²
- paikallaan pitämiseen enimmäisaika on kesäkaudella 2 kuukautta ja talvikaudella 6 kuukautta
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä

Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen ehdolla, että laiturin on alle 15 m² (1kpl/omarantainen tontti), rataviivaa on yli 20 m ja vastarannalle on matkaa yli 50 m. Kaupungin ranta-alueelle ei saa rakentaa laituria ilman maanomistajan suostumusta.

Kaikkien luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien tulee noudattaa Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan ympäristösuojelumääräyksiä, [Ympäristösuojelumääräykset, Raahen ja Siikajoki](#).

28 § SIILOT, SÄILIÖT, KASVIHUONEET JA ELÄINSUOJAT

Siilot ja säiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoittuvat yksittäiset kattamattomat lantalat, lietesäiliöt ja siilot sillä ehdolla, että rakennelman tilavuus on alle 120 m³. Siilon kokonaiskorkeus on alle 30 metriä.

Kasvihuoneet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoittuvat yksittäiset kasvihuoneet ja kasvutunnelit ehdolla, että kasvihuoneen rakennus ala on alle 30 m².

Eläinsuojat

Koiratarhan rakentaminen asemakaava-alueella on sallittua enintään kolmelle koiralle, mitoituksen tulee täyttää eläinsuojelumääräykset. Esimerkiksi omakotitalon tai rivitalon takapihan aitaaminen kevyellä verkkoaidalla on sallittu.

Yleisenä suosituksena on vähintään kahden hehtaarin kokoinen rakennuspaikka kahdelle hevoselle ja hevosmäärän tästä lisääntyessä rakennuspaikan koon kasvattaminen vähintään 0,5 ha / hevonen. Lantala ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Nautojen jaloittelutarhoja ja hevosten ulkotarhoja ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 30 metriä lähemmäksi naapurin rajaa.

29 § MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassin aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan osalla, muussa tapauksessa ylitys saa olla 0,15 metriä
- laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa vaarantaa liikennettä tai haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä
- laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön
- laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava viipymättä.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava tällöin vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa ajoradan kohdalla.

Maanteiden tienvarsimainosten sijoittamisessa tulee noudattaa Traficomien määräyksiä tienvarsien mainonnasta ja ilmoittelusta.

30 § IKKUNAMAINOKSET

Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa eikä se saa olla häiritsevä.

31 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSOITEMERKINTÄ

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumerot ja -kirjaimet. Asemakaava-alueen ulkopuolella osoitemerkintä on asetettava myös yleisen tien varteen näkyvälle paikalle taloon johtavan tieliittymän lähelle. Rakennuksessa olevan osoitenumeron on oltava helposti nähtävissä ja heijastava tai valaistu. Osoitemerkintä hyväksytään rakennuksen sijaintikatselmuksessa ja se on toteutettava viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

6 LUKU: RAKENNUSTYÖMAAT

32 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä. Tiedotteessa tulee ilmetä ainakin rakennustoimenpide, rakentaja, aikataulu ja yhteystiedot.

33 § RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurikiinteistön käytölle. Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Rakennustöiden melu- ja pölyhaittojen hallinnasta määrätään tarkemmin ympäristösuojelumääräyksissä, [Ympäristösuojelumääräykset, Raahe ja Siikajoki](#).

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

34 § KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten sekä oikeus kaivamiseen ja louhimiseen katu- tai muulla yleisellä alueella. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä ja melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Katualueen vuokrauksesta on sovittava erikseen kuntatekniikan kanssa.

35 § TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Kaikki jätteet tulee toimittaa vastaanottajalle, jonka ympäristöluvassa kyseisen jätejakeen vastaanotto on sallittu. Työmaan jätehuolto tulee toteuttaa kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennustyön jälkeen on poistettava viipymättä työmaan huoltoparakit, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet sekä työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

7. LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

36 § VEDENJAKELU, JÄTEVESIEN KÄSITTELY JA JÄTEVESIJÄRJESTELMÄT

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla säädetyn asetuksen mukaisesti. Pysyvää vakituista asutusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Vesihuoltolaitosten toiminta-alueina ovat kunnan- tai kaupunginvaltuuston määräämät alueet. Toiminta-alueella kiinteistöt on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti.

Vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolellakin jätevesien käsittelyn ensisijainen vaihtoehto on aina liittyminen vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston. Mikäli tämä ei ole kokonaiskustannukset huomioiden kohtuullista, tulee silloin noudattaa haja-asutusalueiden kiinteistöjä koskevaa jätevesiasetusta ja kunnan ympäristösuojelumääräyksiä:

- Luokitelluilla pohjavesialueilla jätevesien sekä puhdistettujen jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty.
 - Jätevedet on ensisijaisesti johdettava asianmukaista käsittelyä varten pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli tämä ei käytännössä ole mahdollista, voidaan olemassa olevan asutuksen jätevedet käsitellä pohjaveden puhtautta vaarantamattomalla tavalla kiinteistöllä ja johtaa tämän jälkeen pohjavesialueen ulkopuolelle.
 - Jätevesien kokoaminen tiiviiseen jätevesisäiliöön (umpisäiliö) tulee kysymykseen pohjavesialueella tai kun alueelle lähiaikana rakennetaan viemäriverkosto.
 - Tapauskohtaisesti pohjavesialueilla voidaan harkita harmaiden jätevesien maaperäkäsittelyä, mikäli kyseessä ovat vähäiset vesimäärät kuten saunan kantovedet.
- Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Ravintolat, pikaruokapaikat, meijerit, jakelu- ja suurtalouskeittiöt sekä muut vastaavat toiminnot, joiden jätevesissä voi olla haitallinen määrä rasvaa, on viemäri varustettava rasvanerotuslaitteistolla ennen jätevesien johtamista kunnalliseen viemäriverkoston.

Jätevesijärjestelmät

Jätevesijärjestelmä vaatii rakentamisluvan. Jätevesijärjestelmän rakentamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelumääräyksiä. Pohjavesialueilla jätevedet on johdettava viemäriverkkoon, mikäli se on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on kerättävä umpisäiliöön ja toimitettava käsiteltäväksi jätevedenpuhdistamolle tai käsiteltävä tiiviissä jätevesijärjestelmässä ja käsitelty jätevesi johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle, [Ympäristösuojelumääräykset, Raahe ja Siikajoki](#).

Puistomuuntamot, pumppaamot, energiavarastot ja muut yhdyskuntatekniset rakennelmat tai laitteet

Puistomuuntamoiden, pumppaamoiden ja energiavarastojen rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan. Muiden yhdyskuntateknisten rakennelmien ja laitteiden kohdalla luvanvaraisuuden tarve harkitaan tapauskohtaisesti.

Rakennelmien ja laitteiden sijoituksessa on huomioitava paloturvallisuus.

37 § KAIVULUPA SEKÄ JOHTOJEN SIOITTAMINEN

Kunnan tai muun julkishallinnon hallitsemalla katu- ja tiealueella ja / tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava erillinen lupa tienpitäjältä sekä maanomistajalta. Lupahakemukseen tulee liittää tarkepiirustukset (esimerkiksi detalji- ja mittapiirustukset) alueella olevista johdoista, laitteista ja rakenteista.

Lupa on liitettävä ehdot kaivutyön suorittamisesta kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta ja mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden kartoittamisesta.

Rakennettaessa tulee huolehtia siitä, etteivät maanalaiset johdot sijoitu siten, että lähialueella sijaitsevien muiden johtojen kunnossapito vaikeutuu. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on korvattava mahdolliset katualueelle syntyneet rakennusaikaiset vahingot.

Johtojen ja kaapeleiden sijoittamisesta vaadittavista luvista vesialueelle on määrätty vesilaissa (VL luvun 3 § 3). Niissä tapauksissa, jolloin ei tarvita vesilain tarkoittamaa lupaa, sijoitusluvan myöntää rakennuslupaviranomainen. Vesialueelle tehdyistä sijoituspäätöksistä tulee antaa tieto alueelliselle ympäristökeskukselle ja merenkulkupiirille.

38 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEELLA

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun ja tarkistettava ympäristösuojelumääräykset. Rakentamisesta ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä haitallisia vaikutuksia pohjavesialueen antoisuuteen tai käytettävyyteen talousvetenä. Pohjavesialueella tulee tarvittaessa huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Jos polttoainesäiliö joudutaan sijoittamaan vedenhankintaa varten tärkeälle tai muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, tulee noudattaa kaksinkertaisen pidätyksen periaatetta (esim. kaksivaippainen säiliö sijoitettuna tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen). Sekä sisä- että ulkosäilytyksessä olevissa säiliöissä tulee olla myös vuotojen tarkkailu- ja hälytysjärjestelmä. Suoja-altaan tulee olla niin suuri, että vuototapauksessa vuotava öljy mahtuu kokonaisuudessaan suoja-altaaseen. Maanalaiset öljysäiliöt on pidettävä siinä kunnossa, ettei maaperän tai pohjaveden laatu vaarannu.

Haitallisten aineiden kuten öljyn erotuksesta on huolehdittava. Autojen sekä muiden koneiden ja laitteiden huoltotilojen lattiakaivot tulee varustaa öljyn- ja hiekanerottimilla, jonka jälkeen jätevedet tulee johtaa viemäriin tai umpisäiliöön.

Pohjavesialueella olevien kiinteistöjen ajoteiden ja varsinkin pysäköintialueiden pintarakenteiden tulisi olla mahdollisimman vähän vettä läpäiseviä ja näiden alueiden pintavedet on pyrittävä johtamaan kunnan sadevesiviemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle esim. avo-ojien kautta.

39 § JÄTEHUOLTO

Jätehuollossa on noudatettava kunnallisia jätehuoltomääräyksiä.

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen suunnittelussa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Asemakaava-alueella jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aidata, kun keräyspaikkaa käyttää vähintään viisi asuinhuoneistoa.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava paloturvallisesti siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Kompostointi on järjestettävä jätehuoltomääräysten mukaisesti ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi. Jätteiden aluekeräyspisteiden sijoittaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan.

40 § ENERGIAHUOLTO

Jo rakennusta suunniteltaessa on hyvä huomioida energiatehokkuus. Olennainen energiankulutukseen vaikuttava asia on rakennuksen koko ja lämmitettävä kuutiolavuus. Hyvällä suunnittelulla voidaan ”hukkaneliöt” karsia pois. Lisäksi rakennusten energiankulutusta voidaan tehokkaasti pienentää esimerkiksi yksinkertaisella muodolla, sopivalla sijoituksella, hyvällä eristävyydellä ja tiiviydellä sekä ilmanvaihtolaitteiston tehokkaalla lämmön talteenotolla.

Lämmitysenergian tuottamisessa tulisi hyödyntää nykYTEKNIIKAN antamia mahdollisuuksia primäärienergian kulutuksen pienentämiseksi (esim. kaukolämpö, maalämpöpumppu, ilmalämpöpumppu, ilmavesilämpöpumppu, poistoilmalämpöpumppu tai aurinkokeräimet).

Tulisijojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että polttamisesta ei aiheutuisi haittaa naapureille savun, noen, hajun tai muun vastaavan päästön johdosta. Rakennusten energiahuollossa olisi syytä varautua poikkeustilanteisiin varalämmitysjärjestelmällä.

8. LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN

41 § SUUNNITTELUN PERIAATTEET

Rakennuksen pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että rakennuspaikasta tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä. Rakennusten ja pihan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, ettei pihan käytöstä ja pintavesien johtamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa naapurille.

Tonttia ei saa luiskata niin, että se lisää pintaveden virtausta naapurin puolelle. Luiskien kaltevuudet tonttien rajalla on sopeutettava luontevasti toisiinsa. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei tonttien rajalla saa ilman erityistä syytä muuttaa.

Tontin pintavedet tulee johtaa katu-, tienvarsi- tai puisto-ojiin tai pintavesiviemäriin. Tonttia ei saa luiskata katu- ja muille yleisille alueille siten, että pintavedet virtaavat haitta aiheuttaen

jalkakäytävälle, ajoradalle, puistoihin tai muille yleisille alueille kuten parkkipaikoille. Tontin tasaus ja luiskaus on esitettävä asemapiirroksessa.

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

42 § PIHAMAAN KORKEUSASEMAPERIAATTEET

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapuritonttien, kadun ja muiden yleisten alueiden korkeussemiin. Korkeusasemat on esitettävä asemapiirroksessa.

43 § TUKIMUURIT JA PENGERRYKSET

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se on toteutettava pengertämällä tai tukimuureilla. Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet virtaa naapuritontin puolelle tai katualueelle. Ylikorkeita sokkeleita ei sallita. Rakennukset sovittetaan tontilla olevaan maastoon.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan ja haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennuslupaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

44 § SADE- JA PINTAVESIEN JOHTAMINEN JA LUMEN VARASTOINTI

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaa on rakennettava ja muotoiltava siten, etteivät tontin pintavedet aiheuta haittaa naapuritontin puolella. Mikäli pintavesiä ei ole mahdollista imeyttää tontilla, ne on johdettava yleiseen pintavesiviemäriin, erityistapauksessa avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon. Hulevesiviemäriverkoston toiminta-alueella kiinteistöllä syntyvät pintavedet tulee johtaa hulevesiviemäriverkoston.

Pintavesien poisjohtaminen sekä lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle. Lumen kasaaminen ajoradalle on kielletty. Lumen varastointia varten on osoitettava säilytyspaikka asemapiirroksessa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen pintavesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden takia on välttämätöntä. Kadun avo-ojia ei saa täyttää ilman erillistä lupaa.

45 § TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT JA AUTOPAIKOITUS

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Autojen paikoitustiloja on varattava riittävästi kiinteistön tarpeisiin ja vieraspaikkoja varten.

Katualueita ja kevyenliikenteen väyliä ei saa käyttää varastointi- eikä lastaustiloina vaan varastointi ja lastaus tulee tapahtua kiinteistön omalla tontilla.

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta. Yli kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksen viereen edellytetään rakennettavaksi pelastustie siten, että raskailla pelastusajoneuvoilla suoritettavat toimenpiteet ovat mahdollisia. Ensihoitoyksikön tulee päästä sisäänkäyntien läheisyyteen.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on rakennettava riittävän väljinä ja kantavina sekä säilytettävä ajokelpoisina. Pelastustiet tulee aina merkitä asianomaisilla merkinnöillä. Pelastustiet on pidettävä vapaana. Pelastustiemitoitus on selvitettävä paikallisen pelastusviranomaisen kanssa.

46 § TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä tienpitäjää kuultuaan sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Liittymän sijoittumisessa tulee huomioida liikenneturvallisuus.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin omistajalle tai haltijalle. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu kadun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm.

Ajoneuvoliittymän leveys asuinkiinteistöille saa olla enintään 6 metriä, ellei erityisestä syystä muuta johdu. Muulloin liittymän leveys määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin sivusuuntaan.

Liityttäessä yleiselle tielle tai alueelle, tulee tontin tai rakennuspaikan liittymälle saada tienpitäjän lupa erikseen. Liittymä on rakennettava lupaehtojen mukaisesti. Liittymä ei saa olla liiaksi tielle tai tontille viettävä.

47 § AIDAT JA ISTUTUKSET

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan ja kaupunkikuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä
- teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske RKY-alueita.

9. LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI

48 § RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ

Rakennuksen käyttöikä tulee olla rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja suunnitelman rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja kierrätettävyydestä on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon liikuntarajoitteisten ja muiden vastaavien erityisryhmien edellyttämät vaatimukset.

49 § RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN

Rakennusta tulee pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi.

Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Rakennussuojelulailla tai asemakaavalla suojeltua sekä muuta kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta ei saa muuttaa, korjata tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennuksen kunnossapitoon ja korjaukseen on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen RakL 12 §

10. LUKU: JULKINEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

50 § JULKINEN KYLÄ- JA KAUPUNKITILA

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

Julkisen kylä- ja kaupunkitilan tulee täyttää hyvän elinympäristön, toimivuuden, viihtyvyyden, terveellisyden ja turvallisuuden vaatimukset.

51 § RAKENNELMAT JA LAITTEET

Julkiseen kylä- ja kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kaupunkikuvaan sopivia.

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

Sijoittaessa kunnallisteknisiä rakennelmia arvokkaaseen kulttuuriympäristöön rakennusvalvonta pyytää kaavoituksen sekä museoviranomaisen lausunnon.

Siltojen ja melusteiden rakennussuunnitelmista on pyydettävä lausunto rakennusvalvontaviranomaiselta sekä kunnan kaavoitusviranomaiselta.

Valaisinpylväät, mastot ja suurehkot antennit sekä vastaavat erillislaitteet kuten mainospylonit on sijoitettava siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemakuvaa eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Laitteiden sijoittelussa mastoihin on eri toimijoiden pyrittävä mastojen yhteiskäyttöön.

52 § TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN

Luvanvaraisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, jos ne eivät aiheuta vaaraa henkilö- tai muulle turvallisuudelle ja ovat paikallaan ja käytössä enintään kaksi viikkoa.

Tilapäisten rakennelmien kantavien rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta on annettava tarvittaessa luotettava selvitys. Teltat ja muut tilapäiset rakennelmat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Yleisötilaisuutta varten pystytetyissä teltoissa on oltava henkilömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Niiden tulee myös muutoin olla palo- ja henkilöturvallisuuden osalta riittävällä tasolla. Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisyssä.

Tapahtuman jälkeen yleisöteltat ja muut vastaavat rakennukset ja rakennelmat on poistettava paikalta viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

Tapahtumien järjestäminen julkisessa kylä- ja kaupunkitilassa edellyttää kiinteistön haltijan ja viranomaisten lupia. Tapahtumasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurille tai naapurikiinteistöille eikä liikenneturvallisuudelle. Tapahtuman järjestäminen saattaa olla ympäristönsuojelulain mukaan luvan- tai ilmoituksenvaraista.

11. LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

53 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

Tontit on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Tontti ja rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Ympäristöä häiritsevää tai rumentavaa ulkovarastointia ei sallita.

Ympäristöä häiritsevien ulkovarastojen ympärille on istutettava tai rakennettava aita.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne aiheuta vaaraa tai rumenna ympäristöä.

Liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän kylä- ja kaupunkikuvan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset.

54 § KONEIDEN, LAITTEIDEN JA KEMIKAALIEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI

Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan toimintaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin.

Käytöstä poistettuja ajoneuvoja, koneita ja laitteita tai muita vastaavia tavaroita ei tule säilyttää asuintontilla lainkaan.

Vaarallisten kemikaalien varastoinnin lupaehdot tulee varmistaa pelastusviranomaiselta tai TUKES:ltä.

55 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kylä- ja kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia kulloinkin erikseen päättämäänsä ajankohtina. Katselmuksien ajankohdista tiedotetaan, niin kuin kunnallisista ilmoituksista on määrätty.

Havaituista puutteellisuuksista voidaan kunnossapitovelvollisille antaa korjauskehotus ja määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Mikäli laiminlyöntejä ilmenee, on rakennusvalvontaviranomainen velvollinen ryhtymään MRL:ssä säädettyihin pakkotoimenpiteisiin.

12. LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

56 § PILAANTUNEET MAAT RAKENTAMISESSA

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

Mikäli rakennuspaikan maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on puhdistettava ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelu- ja jätelakia ja sen niiden nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

57 § RAKENTAMINEN KAIVOSALUEELLA

Kaivostoiminta saattaa aiheuttaa rajoituksia toiminnan jälkeiselle maankäytölle. Erityisesti näitä rajoituksia voi olla tarpeen asettaa louhosalueille sortumavaaran johdosta ja sivukivi- ja rikastushiekka-alueille. Rakentamista ei saa sijoittaa siten, että rakennus altistuu entisen kaivosalueen sortumavaaralle tai alue ei muutoin täytä rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia.

58 § RAKENNUSOIKEUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Rakennusoikeudesta asemakaava-alueella määrätään yleensä asemakaavassa. Mikäli asemakaavassa tai oikeusvaikutteisissa osayleiskaavassa tai rantakaavassa ei rakennusoikeutta ole määrätty, määräytyy se seuraavien perusteiden mukaisesti;

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä työ-, pienpaja-, myymälä- ja muita liiketiloja.

Rakennuksen korkeus

Milloin asemakaavassa ei ole toisin määrätty, katurajaan tai kadun puoleiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä kadun vastakkaisella puolella olevaan katu- tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 9 metriä, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 15 metriä.

Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilaiseksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteessä.

Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennuksen harjakorkeuden tulee olla matalampi kuin päärakennuksen.

Etäisyydet

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, ellei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut suostumuksensa.

Rakennettaessa alle 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan tai tontin rajasta, tulee huomioida paloturvallisuutta koskevat määräykset.

Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä.

AR rivitalo, AO omakotitalo tai AT maatilatalouskeskus

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR), omakotitaloa (AO) ja maatilatalouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Rakennusten kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, ellei asemakaavassa toisin määrätä.

AV asunto- ja kasvitarharakennus ja MK kasvitarha-alue

Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 neliömetriä. Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2500 m² kohden. Asemakaavassa voidaan määrätä toisin.

LH, AM, LM moottoriajoneuvojen huoltoasema

Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM, LH) rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta. Asemakaavassa voidaan määrätä toisin.

Y yleinen rakennus

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Asemakaavassa voidaan määrätä toisin.

AK asuinkerrostalo, AL liikerakennus, ALK liike- ja asuinkerrostalo

Asuinkerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuinkerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuksen pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia.

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Asemakaavassa voidaan määrätä toisin.

T teollisuus- tai varastorakennusten rakennuspaikka

Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-alaa tulee olla vähintään 2000 m².

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Asemakaavassa voidaan määrätä toisin.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Myös oikeusvaikutteisiin osayleiskaavoihin ja rantakaavoihin sisältyy kaavamääräyksiä rakennusoikeudesta.

Tässä kohdassa määritellyistä rakennusoikeuden määräytymisperusteista poiketen, niiden Raahan keskikaupungin alueella voimassa olevien vanhojen asemakaavojen osalta, joilla rakennusoikeutta ei ole määritelty, noudatetaan nykyisin käytössä olevia rakennusoikeuden määräytymisperusteita niin kauan, kun asemakaavat on uudistettu. Näillä alueilla rakennusoikeus määräytyy vuoden 1963 rakennusjärjestyksen perusteella, joka on esitetty liitteessä 3.

59 § LIITELUETTELO

LIITE 1: Lupatyypit

LIITE 2: Raahan kaupunkiarkeologinen alue

LIITE 3: Lyhennysjäljennös 1.2.1963 vahvistetusta Raahan kaupungin rakennusjärjestyksestä 51 §

LIITE 4: Raahan yleiskaava-alueet

LIITE 5: Raahan liitekartat suunnittelutarvealueista

LIITE 6: Siikajoen liitekartat suunnittelutarvealueista

LIITE 7: Raahan RKY-karttaotteet

LIITE 8: Siikajoen RKY-karttaotteet

LIITE 9: Liite 9 Rakennuspaikkamitoitus karttaote

60 § RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ TUKEVAT ASIAKIRJAT

Tätä rakennusjärjestystä tukevat kartat erityisistä ympäristöistä ja kohteista, joita ovat luonto- ja kulttuurimaisema-alueet, jotka ovat mainittuina maakuntakaavassa.

61 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO xx.xx.2025

Raahan kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.2025

Siikajoen kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.2025

Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan xx.xx.2025 sen jälkeen, kun valtuusto on sen hyväksynyt ja kun se lainvoiman saaneena on kuulutettu tulevaksi voimaan.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan 22.4.2021 voimaan astunut vanha rakennusjärjestys.

62 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA

Tämän rakennusjärjestyksen noudattamisen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

63 § LINKIT

- [ymparisto.fi - Kaavoitus ja alueiden käyttö](https://ymparisto.fi)
- [Museoviraston korjauskortit](#)
- [Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta](#)
- [Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työjohtotehtävien vaatiluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista](#)
- [Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista](#)
- [Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista](#)
- [Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksestä](#)