



RAKENNUSJÄRJESTYS



Raahen kaupunginvaltuuston xx.xx.2026 § xx ja Siikajoen kunnanvaltuuston 23.4.2026 § 34 hyväksymä rakennusjärjestys on saavuttanut lainvoiman Raahessa xx.xx.2026 ja Siikajoella 9.6.2026. Rakennusjärjestys Siikajoen osalta on kuulutettu voimaan 24.6.2026.

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO.....	2
1. LUKU: YLEISTÄ.....	6
1 § OMINAISPIIRTEET JA TAVOITTEET	6
2 § SOVELTAMISALA JA MÄÄRITELMÄT	6
3 § KUNNAN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	7
4 § POIKKEUKSEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ.....	7
5 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN RINNASTAMINEN.....	8
6 § RAKENTAMISTAPAOHJEET	8
Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito	8
Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	8
2. LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT.....	9
7 § LUPAJÄRJESTELMÄSTÄ YLEISESTI	9
Luvanvarainen rakentaminen.....	9
Vähäinen rakentaminen	9
8 § RAKENTAMISLUPA	9
9 § RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA JA PURKAMISILMOITUS.....	10
10 § MAISEMATYÖLUPA.....	11
Puiden kaataminen:.....	12
Kaivaminen ja läjittäminen:	12
11 § POIKKEAMISLUPA	12
3. LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	13
12 § SIJOITTAMISLUPA	13
Rakennuspaikka- ja rantapaikkamitoitus	14
13 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	15
14 § RAKENNUSOIKEUS	15
15 § RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA, TIESTÄ SEKÄ KUNNALLISTEKNISISTÄ RAKENTEISTA JA LAITTEISTA	15
16 § ARVOKKAAT LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUEET	16
17 § RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE	17
4. LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ	18
18 § SUUNNITTELUTARVE RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ	19
19 § RAKENNUKSEN SIJOITTUMINEN YMPÄRISTÖÖN, ETÄISYYS RANTAVIIVASTA JA RAKENNUSPAIKAN KORKEUSASEMA.....	19
20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	21

5. LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN JA LUVANVARAISUUS	21
21 § RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	21
22 § RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA.....	21
23 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	22
24 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN.....	22
25 § AURINKOSÄHKÖJÄRJESTELMÄT, PIENTUULIVOIMALAT, MAALÄMPÖ JA ILMALÄMPÖPUMPUT	22
Aurinkosähköjärjestelmät	23
Pientuulivoimalat, mastot ja piiput	23
Maalämpökaivot ja -keruuputkistot	23
Ilmalämpöpumput	24
26 § JULKISIVUUN VAIKUTTAVAT TOIMENPITEET	24
Julkisivun ja katon värisävyyn muutokset	24
Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	24
27 § SAUNALAUTAT, KÄRRYSAUNAT JA LAITURIT	25
Saunalautta tai muu liikuteltava laite.....	25
Kärrysauna tai muu liikuteltava laite	25
Laiturit	25
28 § SIILOT, SÄILIÖT, KASVIHUONEET JA ELÄINSUOJAT	25
Siilot ja säiliöt.....	25
Kasvihuoneet	26
Eläinsuojat	26
29 § MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT	26
30 § IKKUNAMAINOKSET	27
31 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSOITEMERKINTÄ	27
6 LUKU: RAKENNUSTYÖMAAT	27
32 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN	27
33 § RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA	27
34 § KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN	27
35 § TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN	27
7. LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	28
36 § VEDENJAKELU, JÄTEVESIEN KÄSITTELY JA JÄTEVESIJÄRJESTELMÄT	28
Jätevesijärjestelmät	28
Muuntamot, pumppaamot, energiavarastot ja muut yhdyskuntatekniset rakennelmat tai laitteet	28
37 § KAIVULUPA SEKÄ JOHTOJEN SIOITTAMINEN	28
38 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEELLA	29
39 § JÄTEHUOLTO.....	29

40 § ENERGIAHUOLTO	30
8. LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN	30
41 § SUUNNITTELUN PERIAATTEET	30
42 § PIHAMAAN KORKEUSASEMAPERIAATTEET	31
43 § TUKIMUURIT JA PENGERRYKSET	31
44 § SADE- JA PINTAVESIEN JOHTAMINEN JA LUMEN VARASTOINTI	31
45 § TONTIN LIIKENNÄJÄRJESTELYT JA AUTOPAIKOITUS	32
46 § TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ	32
47 § AIDAT JA ISTUTUKSET	32
Yleismääräykset	32
Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt	33
9. LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI	33
48 § RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ	33
49 § RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN	33
10. LUKU: JULKINEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	33
50 § JULKINEN KYLÄ- JA KAUPUNKITILA	33
51 § RAKENNELMAT JA LAITTEET	34
52 § TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN	34
11. LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	35
53 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	35
54 § KONEIDEN, LAITTEIDEN JA KEMIKAALIEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI	35
55 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	35
12. LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	35
56 § PILAANTUNEET MAAT RAKENTAMISESSA	35
57 § RAKENTAMINEN KAIVOSALUEELLA	36
58 § RAKENNUSOIKEUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA	36
Etäisyydet	37
AR rivitalo, AO omakotitalo tai AT maatilan talouskeskus	37
AV asunto- ja kasvitarharakennus ja MK kasvitarha-alue	37
LH, AM, LM moottoriajoneuvojen huoltoasema	37
Y yleinen rakennus	37
AK asuinkerrostalo, AL liikerakennus, ALK liike- ja asuinkerrostalo	37
T teollisuus- tai varastorakennusten rakennuspaikka	38
Rakennusoikeus	38
59 § LIITELUETTELO	38
60 § RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ TUKEVAT ASIAKIRJAT	38

61 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO xx.xx.2025	38
62 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	39
63 § LINKIT	39

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 kestävä kehitystä.

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 vakituiseen- 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 maantieteytydet 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 pysytettäväksi 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 muuntamot. 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.

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 § RAKENTAMISTAPOHJEET

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 käyttötarkoitukseen 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 kierrätettävyyden 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.

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 varastorakennus.
- 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 ja että palomääräysten edellyttämät palo-osastoinnit toteutetaan.

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

Asemakaava-alueilla vähäisen rakentamisen tai rakennelman harjakorkeus saa olla enintään 4 metriä. Talousrakennusten 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.

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

8 § RAKENTAMISLUPA

Rakentamislupa vaaditaan seuraaviin kohteisiin RakL 42 §:

1. asuinrakennus;

2. kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
3. kooltaan vähintään 50 neliömetriä 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 neliömetrin 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 energia- ja ympäristövaikutuksiin. 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. Korjattaessa tai muutettaessa suojeltua rakennusta suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto, vaikeivat muutostyöt vaatisikaan rakentamislupaa.

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, pelastusviranomaisen ja museoviranomaisen lausunnon.

Rakennuskohteen purkamista suunniteltaessa on varmistettava, ettei purettava kohde ole mahdollinen lepakoiden lisääntymis- tai talvehtimispaikka. Selvitys on tehtävä Lupa- ja valvontaviraston ja kaupungin ohjeistuksen mukaisesti.

Purkamistyö on suoritettava siten, ettei kierrätyskelpoisia rakennusosia (esim. ovet, ikkunat, hirsikehät, kaakeliuunit ja kattotiilet) turhaan vaurioiteta. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Tontti on viivytyksettä siistittävä purkamistyön jäljiltä.

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 rakentamislupan 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 puunkaato 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 elämänsyklin 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 maisematyönä 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

säädetyt asemakaavan laatimista koskevat sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Poikkeamislupa 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 luvanvaraisuudesta 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 § SJOITTAMISLUPA

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

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten 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 oikeusvaikuttavia 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 ja 10.

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 suunnittelutarvemääräys 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 ja noudattaa paloturvallisuuteen liittyviä määräyksiä ja ohjeita. Paloturvallisuuteen liittyvissä säännöksissä sovelletaan Pientalon palokorttia, jossa on otteita Ympäristöministeriön asetuksesta ja Rakennusten paloturvallisuudesta. [Pientalon palokortti.pdf](#).

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

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.

Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle raiteen tai uloimman raiteen keskilinjasta. Lähtökohtaisesti kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai -koneita saa säilyttää rautatiealueella.

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 § ARVOKKAAT LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUEET

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.

[Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla \(VAMA\).pdf](#)

[Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Arvokkaat maisema-alueet. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015.pdf](#)

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, Raahe.pdf](#).

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

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 muinaismuistolain (295/1963). Lain mukaan muinaisjäännöksen 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 muinaisjäännösaluetta koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin lausuttavaksi museoviranomaiselle. Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen määrittelee museoviranomainen.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 §:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos rakennuspaikalla havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä tai muinaisesineitä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava museoviranomaiselle (muinaismuistolaki 14 § ja 16 §).

Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäänöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä www.kyppi.fi – valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet. Raahan vanhan asemakaava-alueen kaupunkiarkeologinen alue on esitetty liitteessä 2.

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

Maisemallisesti merkittävälle avoimille peltoalueille 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, jos rakennusoikeutta ei ole ratkaistu osayleiskaavassa. Sokkelia tai maanpintaa ei sallita korotettavan vaadittuun korkeuteen +2,60 (N2000) maisemallisesti alavilla, maannouseman aikaansaamilla merenrannoilla. Aaltoiluvaran vuoksi kaavoitettujen alueiden ulkopuolella tulee alimmasta rakennuskorkeudesta pyytää Lapin elinvoimakeskuksen lausunto.

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.

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 RANTAVYÖHYKKELLÄ

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 SIOITTUMINEN YMPÄRISTÖÖN, ETÄISYYS RANTAVIIVASTA JA RAKENNUSPAIKAN KORKEUSASEMA

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

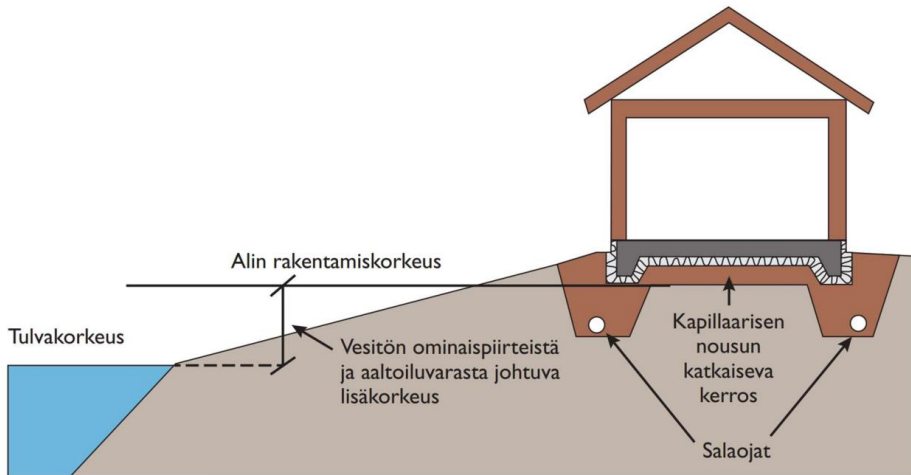
Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla meren rannalla vähintään 40 metriä ja järvien sekä jokien rannoilla vähintään 30 metriä. Rakennuspaikalle tulee olla tulvaturvallinen tieyhteys, jota tulvavesi ei katkaise. Kulkuyhteyden tulee olla käytettävissä 1/100a-tulvan aikana. Saareen rakennettaessa tulee olla rantautumispaikka, johon veneellä saavutaan.

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.

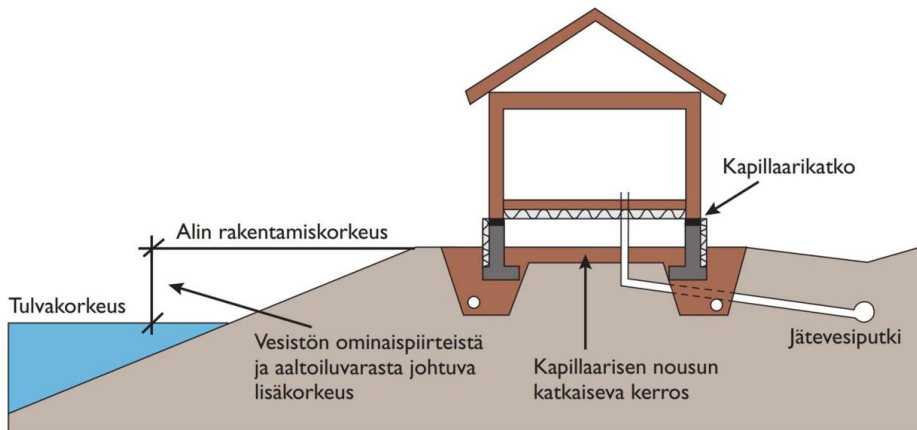
Järvien ja jokien osalta kosteudelle alttiiden rakenneosien rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1 metriä ylempänä kuin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100).

Edellä mainituin edellytyksin rakennusosaltaan 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.

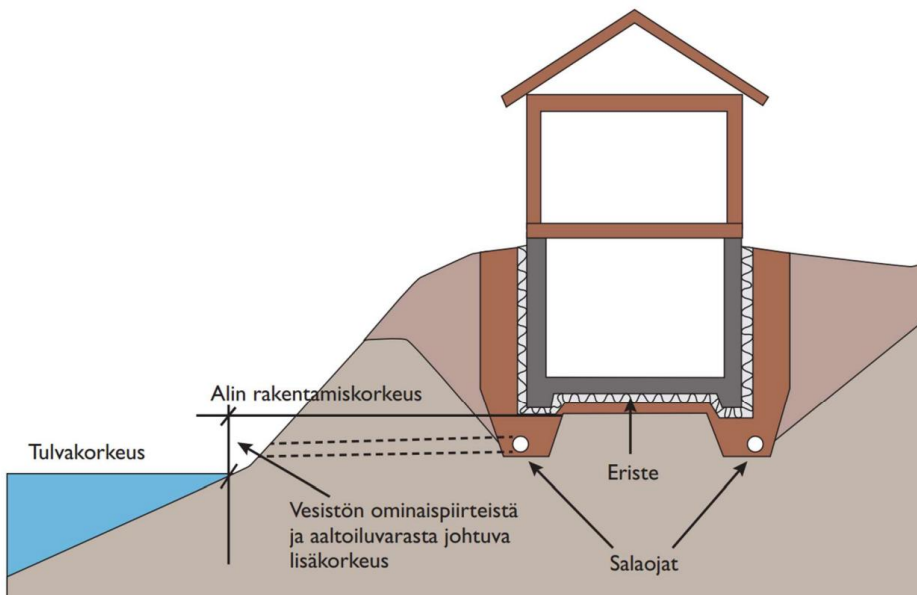
Tulvavaara-alueille ei saa rakentaa. Tulvavaara-alueisiin voi tutustua Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämässä tulvakarttapalvelussa, [Tulvakartat](#).



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 yksiasuntainen vapaa-ajan asunto, jonka kerrosaluku 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. Rakennuskohteen ikkunoiden, ulkomuodon ja valaistuksen sijoittelu on toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään laseihin.

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

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

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, eikä se saa aiheuttaa palovaaraa. Rakennusalan rajan ylittäminen vaatii vähäisen poikkeamisen.

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. Pientuulivoimalan etäisyyden rajasta on oltava vähintään korkeutensa verran. Aurinkosähköjärjestelmien osalta tulee huomioida pelastushenkilökunnalle aiheutuva mahdollinen vaara. Järjestelmien asentamisessa tulee huomioida Pelastuslaitosten kumppanuusverkoston laatima ohje aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuudesta.

Mikäli suojeltuun rakennukseen suunnitellaan aurinkosähköjärjestelmän, aurinkokeräinten, ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun asentamista, tulisi suunnitelmasta kuulla museoviranomaista myös muualla kuin RKY-alueella.

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.pdf](#).

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

Maalämpöjärjestelmien rakentamisessa tulee huomioida ympäristösuojelumääräykset, [Ympäristösuojelumääräykset, Raahe ja Siikajoki.pdf](#). Pohjavesialueella, vedenottamon suoja-alueilla tai vesistöön sijoittamisessa tulee huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Lupa- ja valvontavirasto.

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 värisävyyn muutokset

Luvanvaraisuudesta on vapautettu omakoti- ja paritalojen sekä niiden talousrakennusten julkisivun ja katon värisävyyn 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 palo-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 5 kuukautta
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- saunan jätevedet tulee ohjata tyhjennettävään umpisäiliöön

Saunalautan sijoittaminen asemakaava-alueelle vaatii lautakunnan erillisen päätöksen, jossa erillisistä järjestyssäännöistä on päätetty. Muutoin saunalautan sijoittaminen asemakaava-alueelle on kielletty.

Kärrysauna tai muu liikuteltava laite

Luvan varaisuudesta on vapautettu paikallaan pysyttäminen edellytyksellä, että

- sijoittuu tonttia rajaavan vesistön edustalle ja käyttö on tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä
- kärrysauna on enintään 3,5 metriä korkea ja 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
- mahdolliset jätevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne aiheuta ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Laiturit

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

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. Uusia eläinsuojia ja lantavarastoja ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 100 metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Lantalaan tulee rakentaa kate ja tarvittaessa näkösuoja naapurin suuntaan. [Valtioneuvoston eläinsuoja-asetus VN/138/2019](#) ja [Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta VNa 1250/2014](#)

29 § MYYNТИ-, 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. Maantien varteen sijoittuvista mainos- tai muista laitteista tulee kuulla Pohjois-Suomen elinvoimakeskusta.

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.pdf](#).

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 sekä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä. Vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolellakin jätevesien käsittelyn ensisijainen vaihtoehto on aina liittyminen vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon.

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 viemäriverkostoon.

Jätevesijärjestelmät

Jätevesijärjestelmä vaatii rakentamisluvan. Jätevesijärjestelmän rakentamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä. 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, [Ympäristönsuojelumääräykset, Raahe ja Siikajoki.pdf](#).

Muuntamot, pumppaamot, energiavarastot ja muut yhdyskuntatekniset rakennelmat tai laitteet

Muuntamoiden, energiavarastojen ja maanpäällisten pumppaamoiden 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 SJOITTAMINEN

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, sijoituslupan 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 Lupa- ja valvontavirasto.

Maalämmön keruuputkiston rakentaminen pohjavesialueella vaatii vesilain mukaisen lupatarveharkinnan Lupa- ja valvontavirastolta. Tarkemmin kohdassa 25 § Maalämpökaivot ja -keruuputkistot.

Luokitellulle pohjavesialueelle tai rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa uusia maanalaisia polttoainesäiliöitä eikä muiden kemikaalien maanalaisia säiliöitä.

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 kuutiotilavuus. 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 nykYTEKNIKAN 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 haittaa 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 sovitettava 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 korkeusasemiin. 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 korkeusasemiin. 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 sovitetaan 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. Ensisijaisesti tonteilla tulee pyrkiä hulevesien synnyn ehkäisemiseen, toisekseen (pohjavesialueiden ulkopuolella) hulevesien imeyttämiseen ja viivytämiseen ja vasta viimeisenä niiden johtamiseen tontin ulkopuolelle. 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 hulevesiviemäriverkostoon.

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 käyttöikä varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja suunnitelman rakennuksen käyttöikä 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, terveellisuuden 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 viireillä 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 korjauskehoitus ja määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Mikäli laiminlyöntejä ilmenee, on rakennusvalvontaviranomainen velvollinen ryhtymään rakentamislaisissa 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 kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Lupa- ja valvontavirasto.

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 oikeusvaikutteissa 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. Mikäli rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee huomioida rakennusten paloturvallisuutta koskevat määräykset.

Palovaarallinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle oman kiinteistön muista rakennuksista.

Lisäksi pyydetään varmistamaan, että paloturvallisuutta koskevat määräykset on huomioitu selkeästi sekä asemakaava-alueella että asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla.

AR rivitalo, AO omakotitalo tai AT maatilan talouskeskus

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR), omakotitaloa (AO) ja maatilan talouskeskusta (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 Raahen 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: Raahen kaupungin Vark -alueet liitekartta

LIITE 3: Lyhennysjäljennös 1.2.1963 vahvistetusta Raahen kaupungin rakennusjärjestyksestä 51 §

LIITE 4: Raahen yleiskaava-alueet

LIITE 5: Raahen liitekartat suunnittelutarvealueista

LIITE 6: Siikajoen liitekartat suunnittelutarvealueista

LIITE 7: Raahen RKY-karttaotteet

LIITE 8: Siikajoen RKY-karttaotteet

LIITE 9: Raahen rakennuspaikkamitoitus karttaote

LIITE 10: Raahen kaupungin haja-asutuksen mitoitusperiaatteet

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

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.2026

Siikajoen kunnanvaltuusto hyväksynyt 23.4.2026

Tämä rakennusjärjestys on Siikajoen kunnan osalta tullut voimaan 24.6.2026 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

Rakentamislaki 751/2023

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2023/751#Lidm46651396789472>

Ympäristösuojelumääräykset, Raahe ja Siikajoki

<https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/liitetiedostot/Elinymp%C3%A4rist%C3%B6/2021-10%20Ymp%C3%A4rist%C3%B6nsuojelum%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset%2C%20lainvoimaiset%20Raahe%20ja%20Siikajoki.pdf>

Pientalon palokortti

https://pelastustoimi.fi/documents/25266713/61275050/Asiakasohje_P3+pientalon+palokortti_TOPTEN.pdf/bac09584-ff46-5f06-8f1a-215b41bcfd96/Asiakasohje_P3+pientalon+palokortti_TOPTEN.pdf?t=1649068672446

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_16%20Pohjois-Pohjanmaa.pdf

Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla

https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_16%20Pohjois-Pohjanmaa.pdf

Suomen ympäristökeskuksen ajantasaiset tiedot luonto- ja kulttuurimaisema-alueista ja luokitelluista pohjavesialueista

<https://www.syke.fi/fi/ymparistotieto>

Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna

<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_list.aspx

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, Raahe

<https://pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2020/08/3541.pdf>

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, Siikajoki

<https://pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2020/08/3537.pdf>

Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta, Pohjois-Pohjanmaa yhdistelmäkartta

<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/yhdistelmakartta-seka-merkinnat-ja-maaraykset/>

Museoviraston ylläpitämä muinaisjäännösrekisteri

<https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>

VARK- Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/valtakunnallisesti-merkittavat-arkeologiset-kohteet-vark>

Suomen ympäristökeskuksen tulvakarttapalvelu

<https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/vedet-ja-vesistot/tulviin-varautuminen>

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017

<https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2017/241>

Aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuus ohje

https://pelastuslaitokset.fi/sites/default/files/2023-01/Aurinkos%C3%A4hk%C3%B6j%C3%A4rjestelmien_paloturvallisuusohje_S_18012023.pdf

Valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista 138/2019

<https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2019/138>

Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisien olevien päästöjen rajoittamisesta 1250/2014

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2014/1250>

ymparisto.fi - Kaavoitus ja alueiden käyttö

[Museoviraston korjauskortit](#)

[Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta](#)

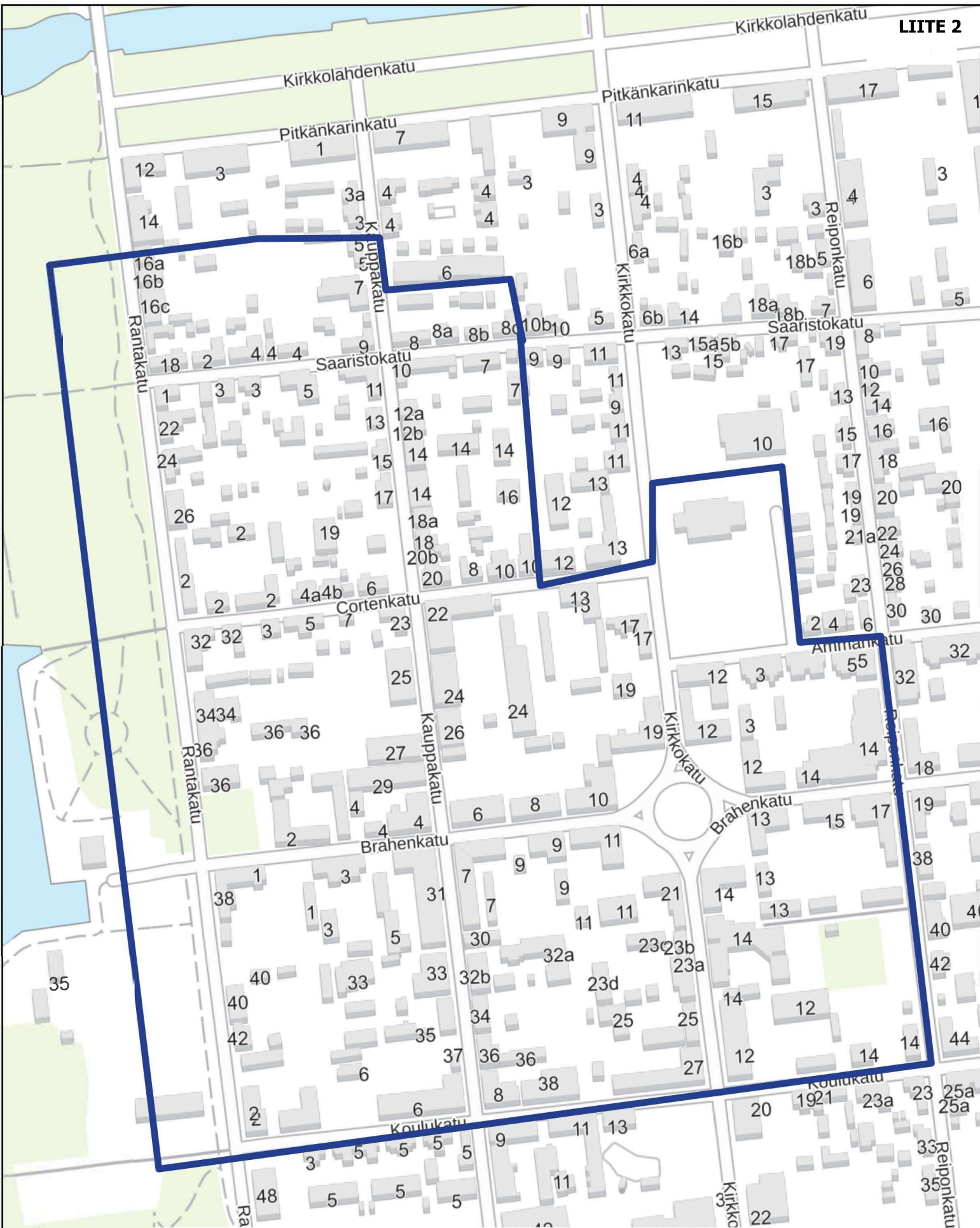
[Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista](#)

[Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista](#)

[Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista](#)

[Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä](#)

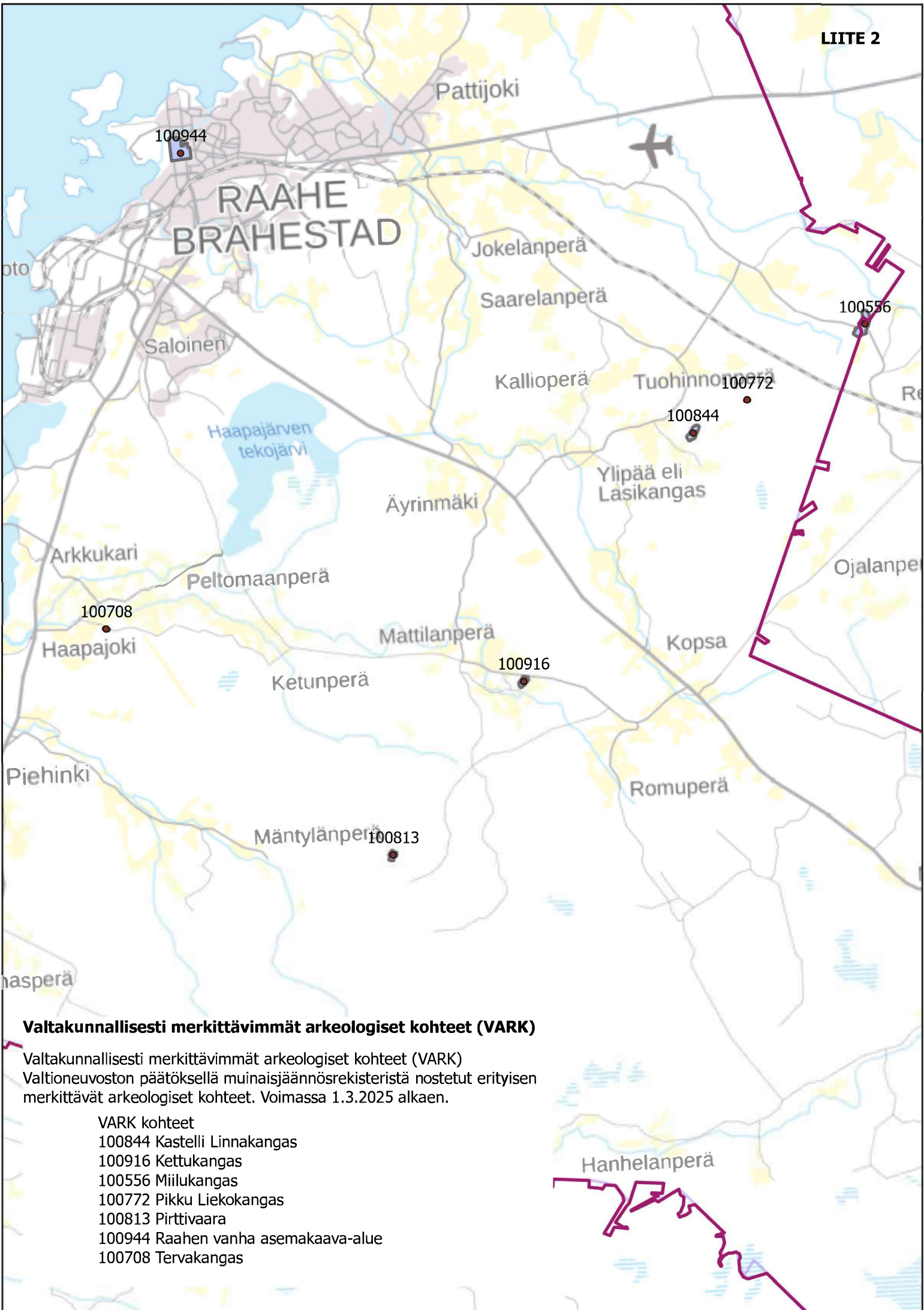
Liite 1: LUPATYYPIT, Rakennusjärjestys 2025						
rakennusjärjestyksen kohta		Rakentamislupa	Purkamislupa ja ilmoitus	Maisematyölupa	Sijoittamislupa	Poikkeamislupa
8 §	Rakentamislupa (RakL 42 §) Asuinrakennus kooltaan vähintään 30 m2 tai 120 m3 oleva rakennus kooltaan vähintään 50 m2 oleva katos yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä vähintään 30 m korkea masto tai piippu vähintään 2 m2 suuruinen valaistus mainoslaite energiakaivo erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle Rakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin Korjaus- ja muutostyö, jolla on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin -lämmitysjärjestelmän muutos - putki- ja ilmanvaihtoremontti - korjaustyö, jossa rakennuksen energiatehokkuus muuttuu - kantavien rakenteiden korjaus- tai muutostyö (ml. kengitystyö) - suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen korjaustyö - rakennuksen käyttötarkoituksen muutos	R R R R R R R R R R R R R R R R				
9 §	Purkaminen: rakennuksen purkaminen asemakaava aluella suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkaminen		P P I			
10 §	Maisematyölupa: Vähäistä suurempi puunkato edellyttää maisematyölupaa rakentamislaisa säädetyissä tilanteissa. Yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa. vähäistä suurempaan kaivamiseen tai lähitykseen, yli metrin suuruinen korotus tai kaivaminen			M M M		
	Sijoittamislupa ja poikkeaminen:					
12 §	Sijoittamislupa vaaditaan alueelle jonka rakentamista ei ole kaavalla ratkaistu (suunnittelutarvealue)				S	
11 §	Poikkeaminen kaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä vaatii poikkeamisluvan					P
	Muut rakennustoimenpiteet:					
25 §	aurinkopaneelin asentaminen rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti	-				
25 §	aurinkopaneelin asentaminen suojelu (RKY) alueille	R				
25 §	pientuulivoimalat, mastot ja piiput, korkeus 1,5 kertainen rakennuksiin nähden	-				
25 §	maalämpökeruuputkisto	-				
25 §	maalämpökeruuputkisto pohjavesialueelle	R				
25 §	maalämpökaivo	R				
25 §	ilmalämpöpumppu	-				
26 §	julkisivun ja katon värisävyn muutokset	-				
26 §	asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	-				
27 §	saunalautta tai muu liikuteltava laite, alle 30m2	-				
27 §	kärrysäuna tai muu liikuteltava laite, alle 30m2	-				
27 §	laituri alle 15m2	-				
28 §	siilot ja säiliöt, alle 120m3	-				
28 §	kasvihuone, alle 30m2	-				
28 §	eläinsuojat kevyellä verkkoaidalla	-				
36 §	jätevesijärjestelmä	R				
36 §	puistomuuntamot, pumppaamot, energiavarastot ja muut yhdyskuntatekniset rakennelmat tai laitteet	R				
47 §	aidat ja istutukset alle 1,6 m (ei koske RKY-aluetta)	-				



Valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK)

Valtioneuvoston päätöksellä muinaisjäännösrekisteristä nostetut erityisen merkittävät arkeologiset kohteet. Voimassa 1.3.2025 alkaen.

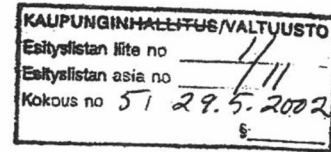
VARK kohde 100944 Raahen vanha asemakaava-alue



LIITE 3: LYHENNYSJÄLJENNÖS 1.2.1963 VAHVISTETUSTA RAAHEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ 51 §

RAAHEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Lyhennysjäljennös 1.2.1963 vahvistetusta



Rakennusoikeus asemakaava-alueella

51 §

Kaupungin alueella on, mikäli ei tontin rakennusoikeutta ole asemakaavassa määrätty, noudatettava tämän pykälän määräyksiä.

Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten että, tontin tehokkuusluku saa olla enintään 0,6, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 1,0.

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

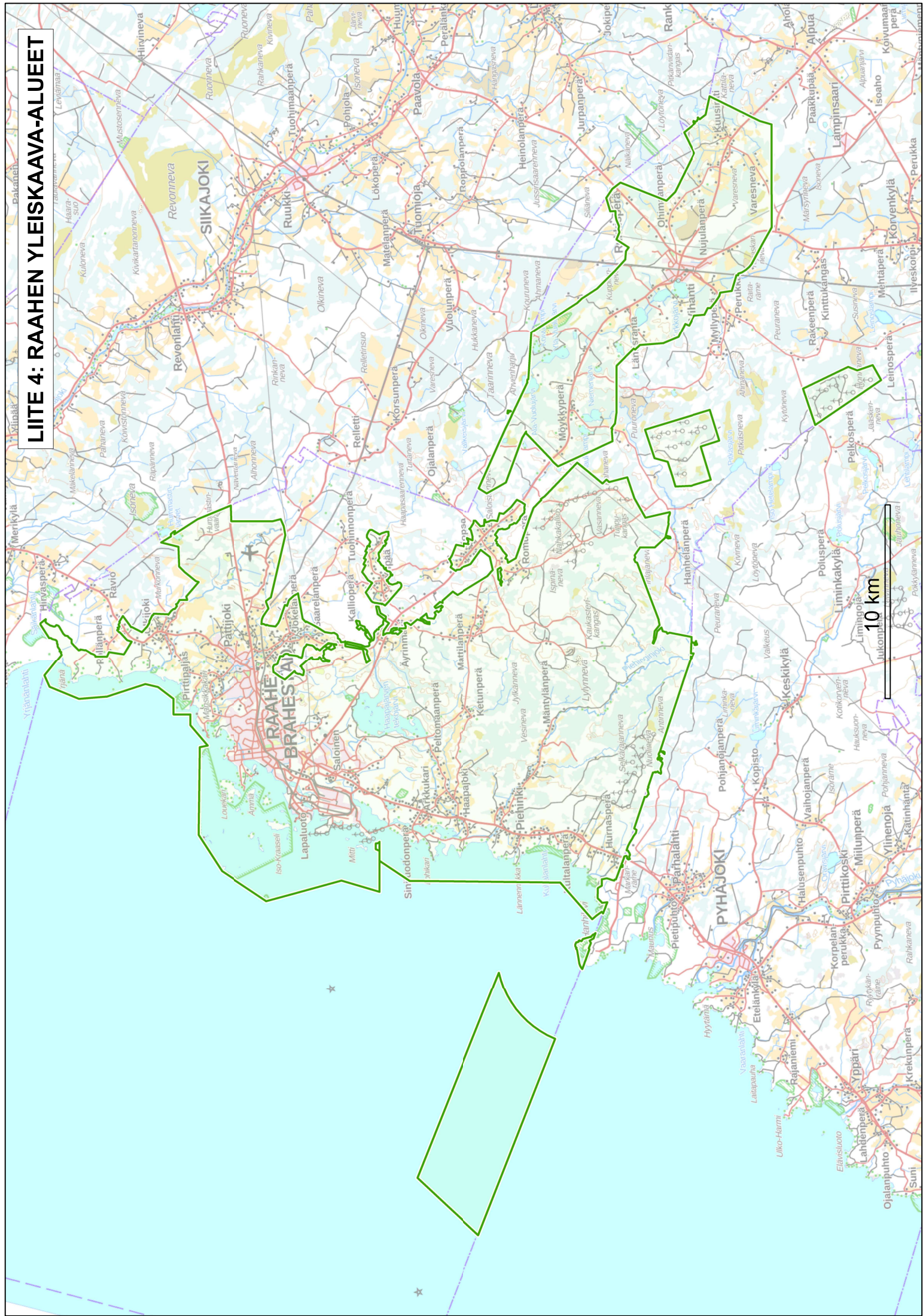
Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 3 metrin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

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 leikkauspisteestä.

Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä. Erityisestä syystä maistraatti voi kuitenkin, mikäli rakennusasetuksen 84 §:n 2 momentin säännökset eivät ole esteenä, sallia rakennusten sijoittamisen samalla tontilla lähemmäksi toisiaan.

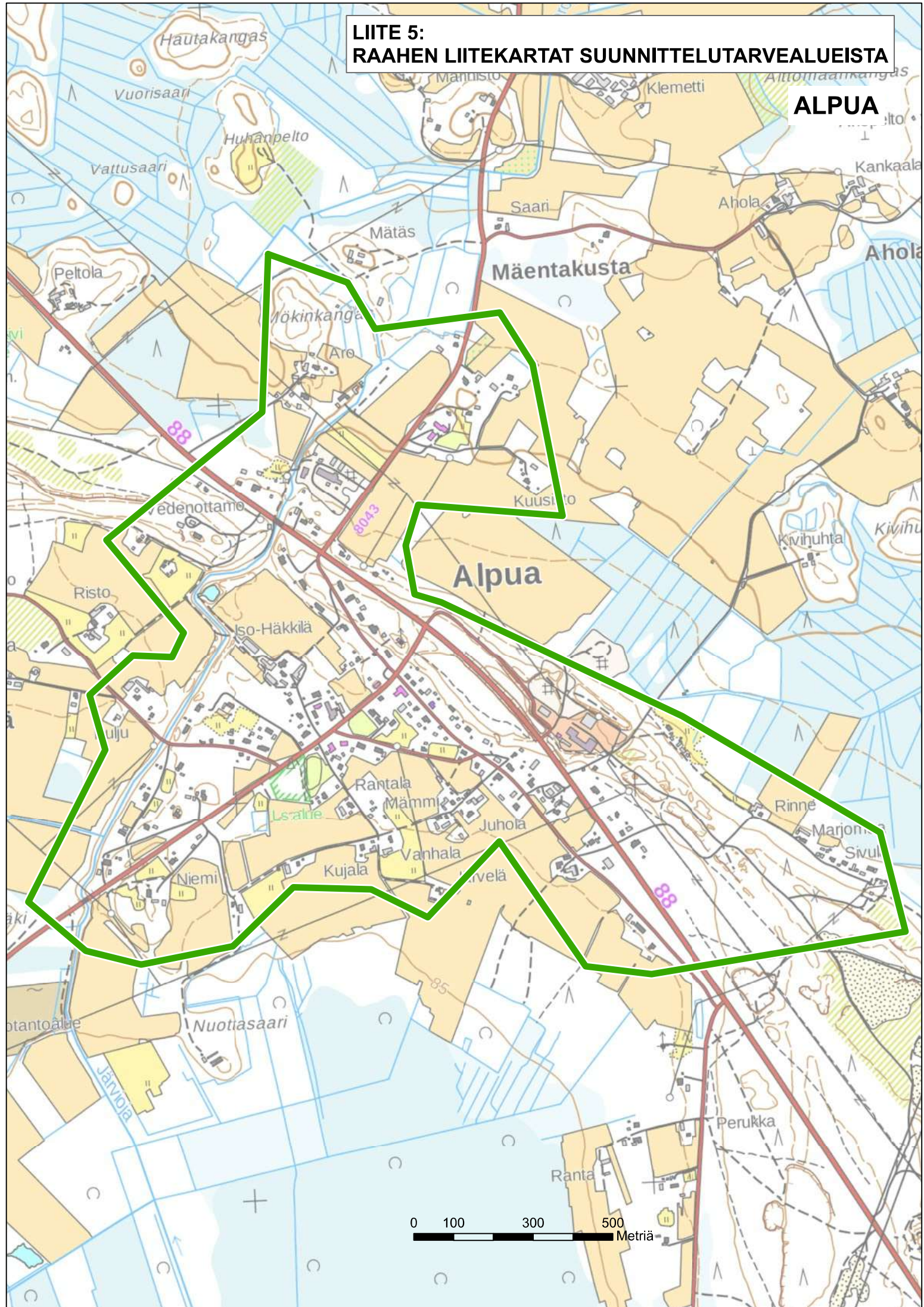
Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 3/4 rakennuksen sallitusta suurimmasta korkeudesta, kuitenkin vähintään 6 metriä. Tämän määräyksen estämättä saadaan rakennus rakentaa naapuritontin rajaan ulottuvaksi 12 metrin matkalla katurajasta tai kadun puoleisesta rakennusrajasta. Niin ikään saadaan rakentaa naapuritontin rajalle, jos rakennus rakennetaan yhteen naapuritontin rakennukseen ja maistraatti katsoo rakennusten tällaisten sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen.

LIITE 4: RAAHEN YLEISKAAVA-ALUEET

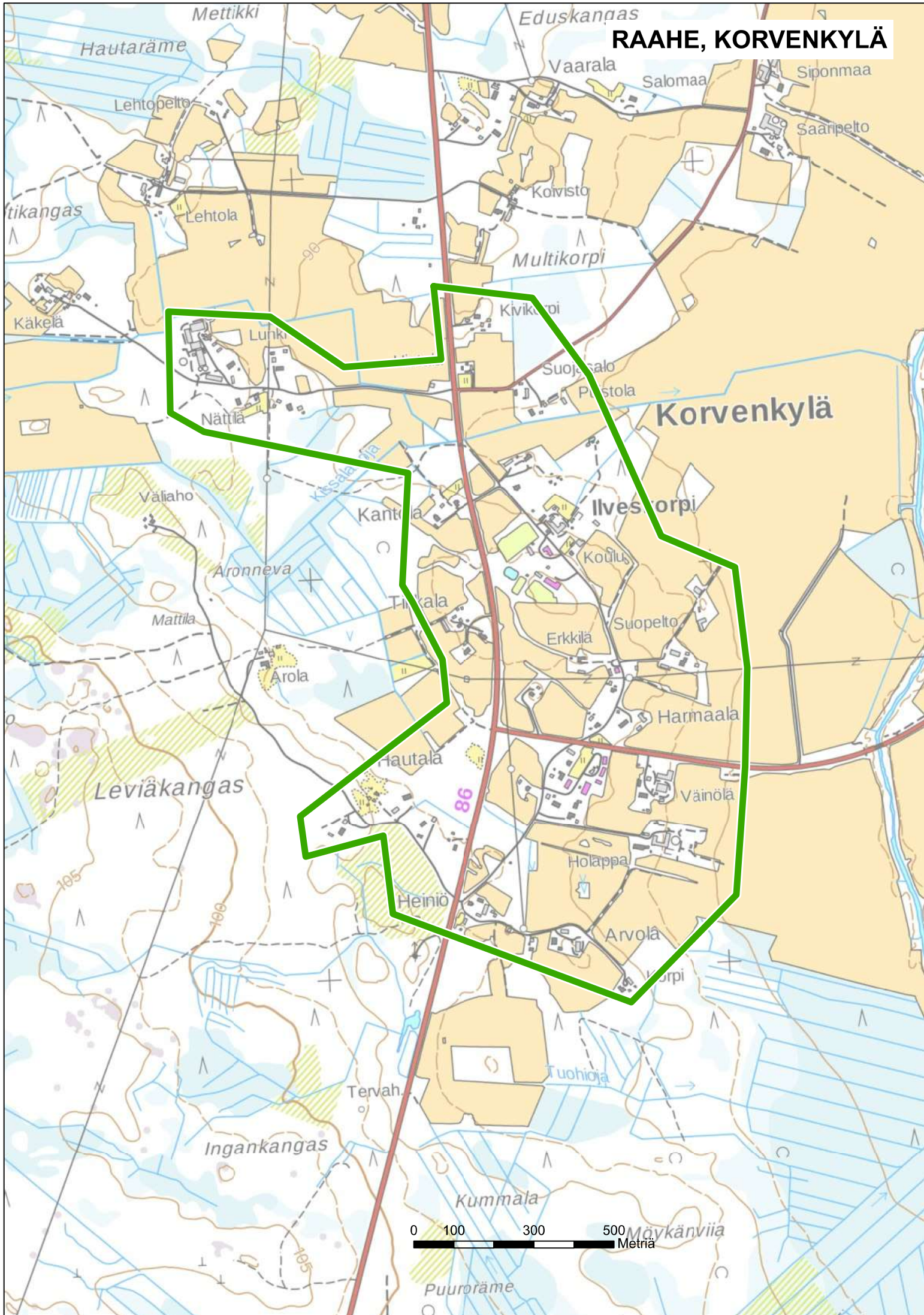


**LIITE 5:
RAAHEN LIITEKARTAT SUUNNITTELUTARVEALUEISTA**

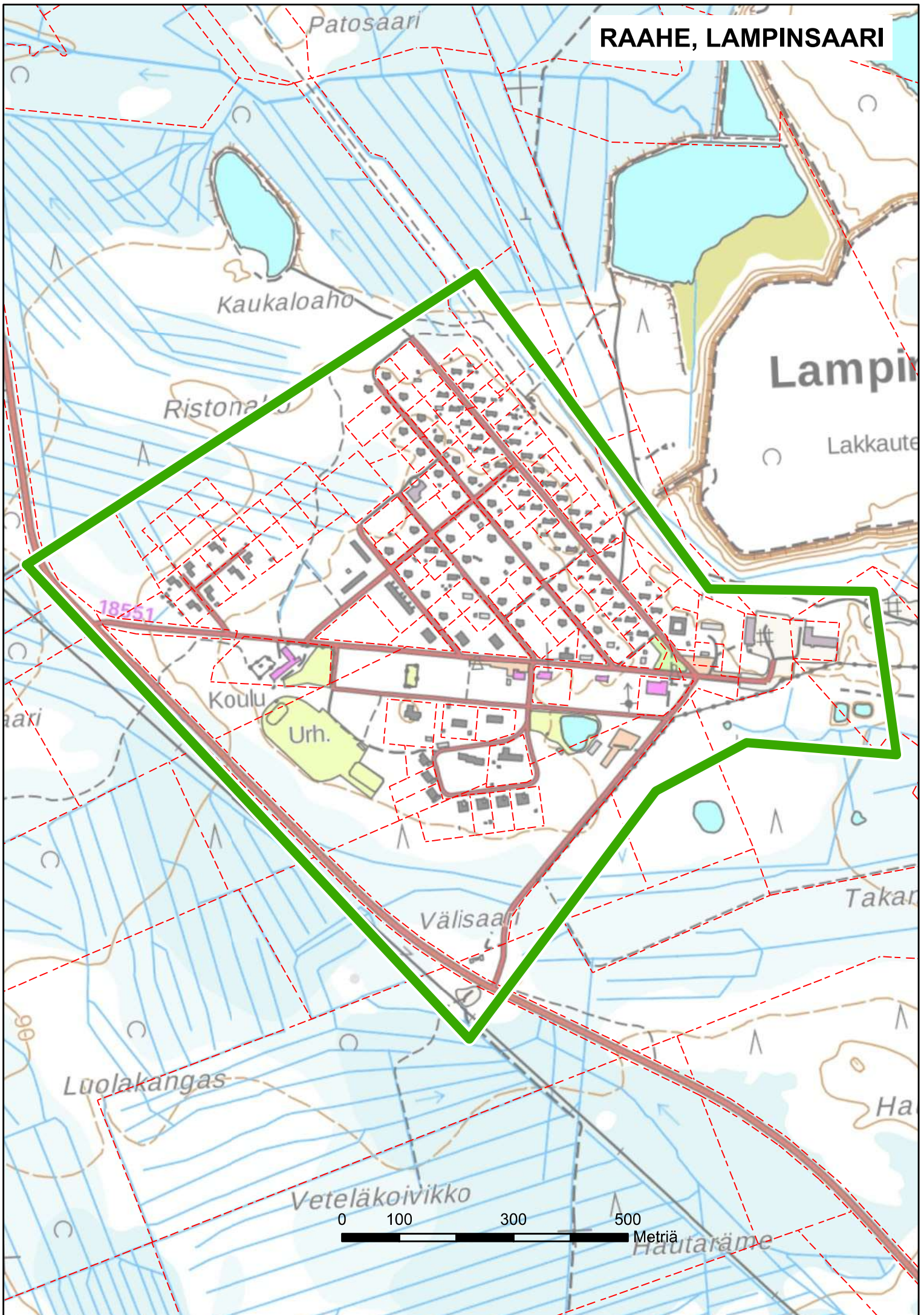
ALPUA



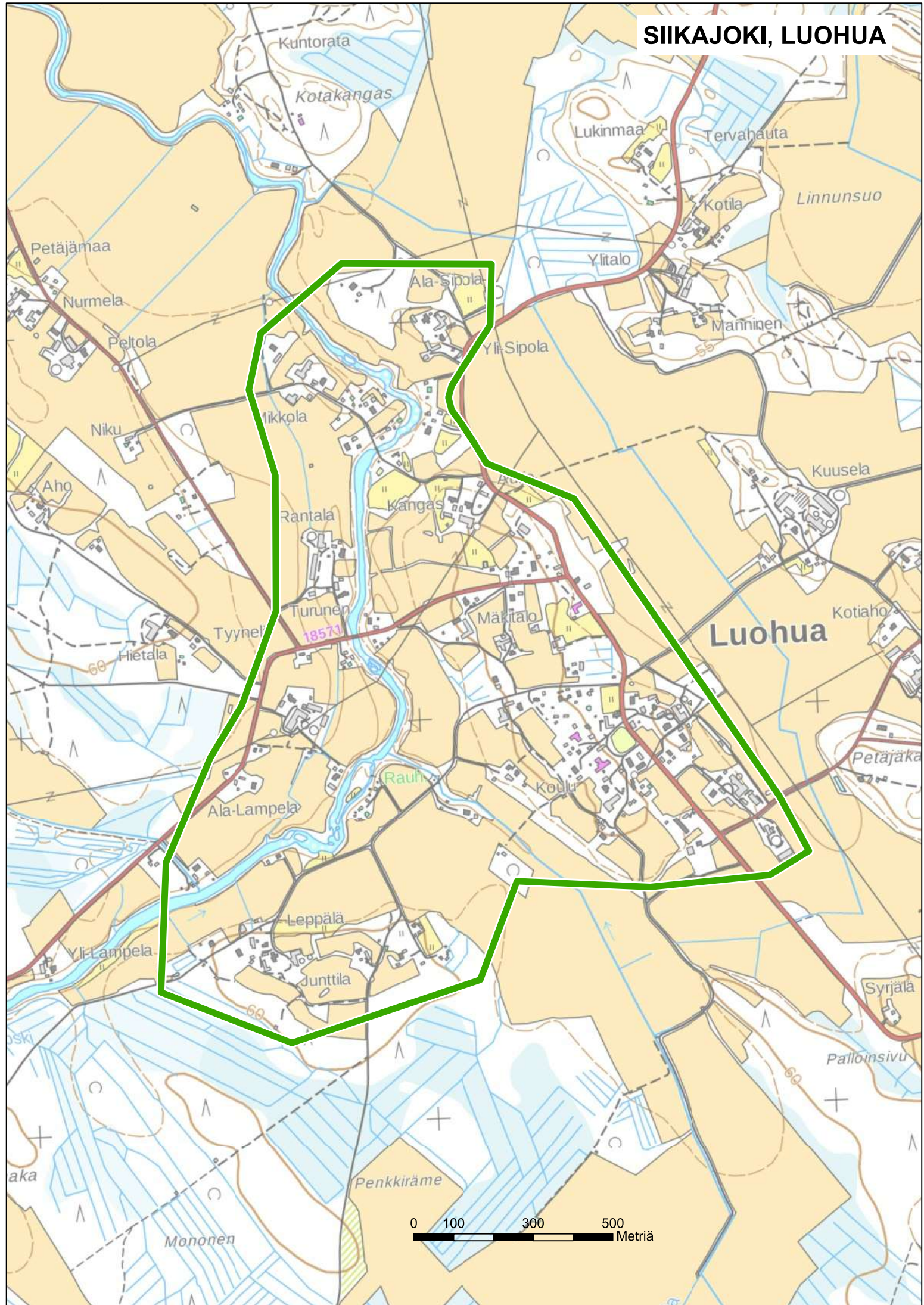
RAAHE, KORVENKYLÄ



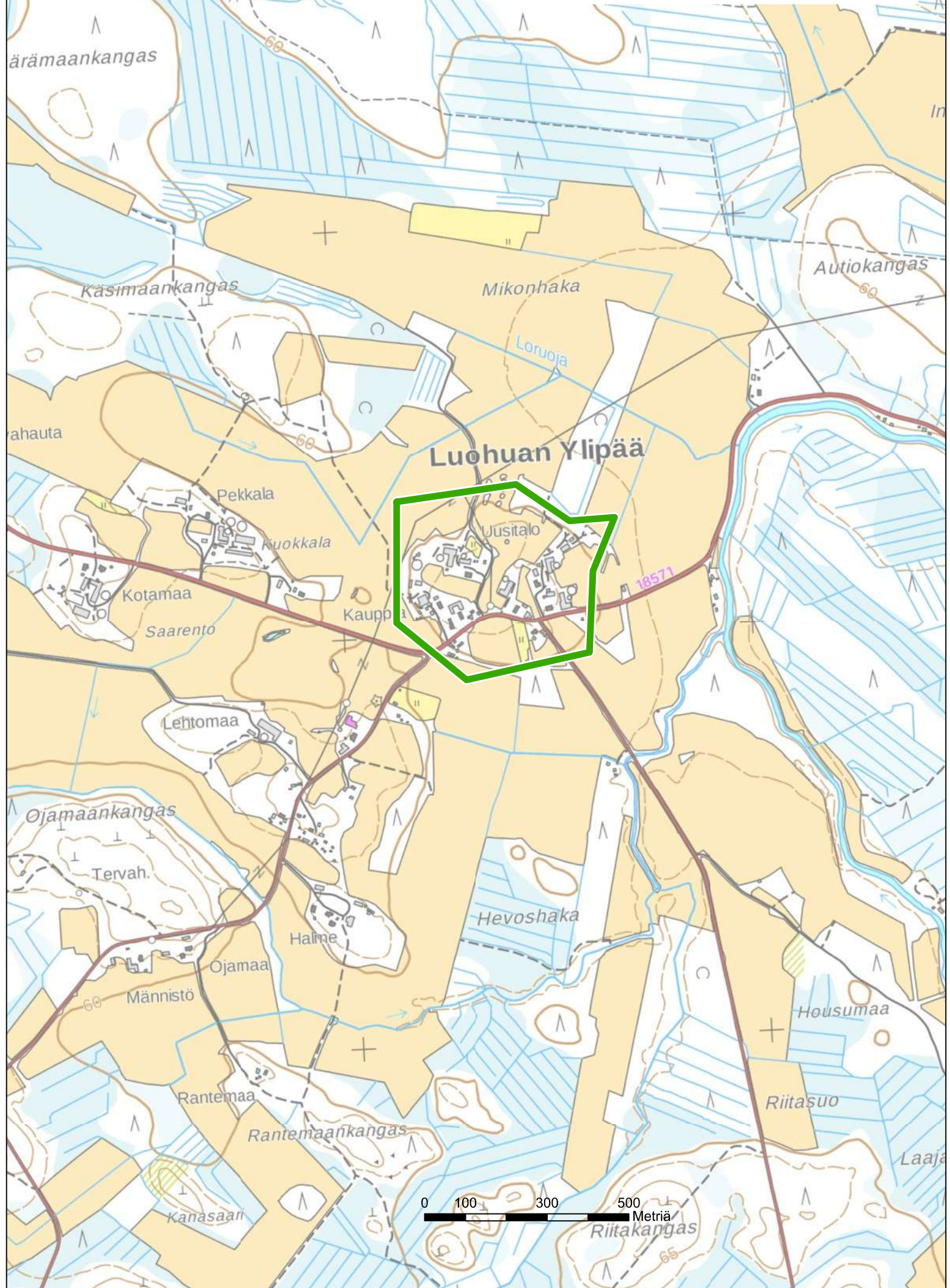
RAAHE, LAMPINSAARI



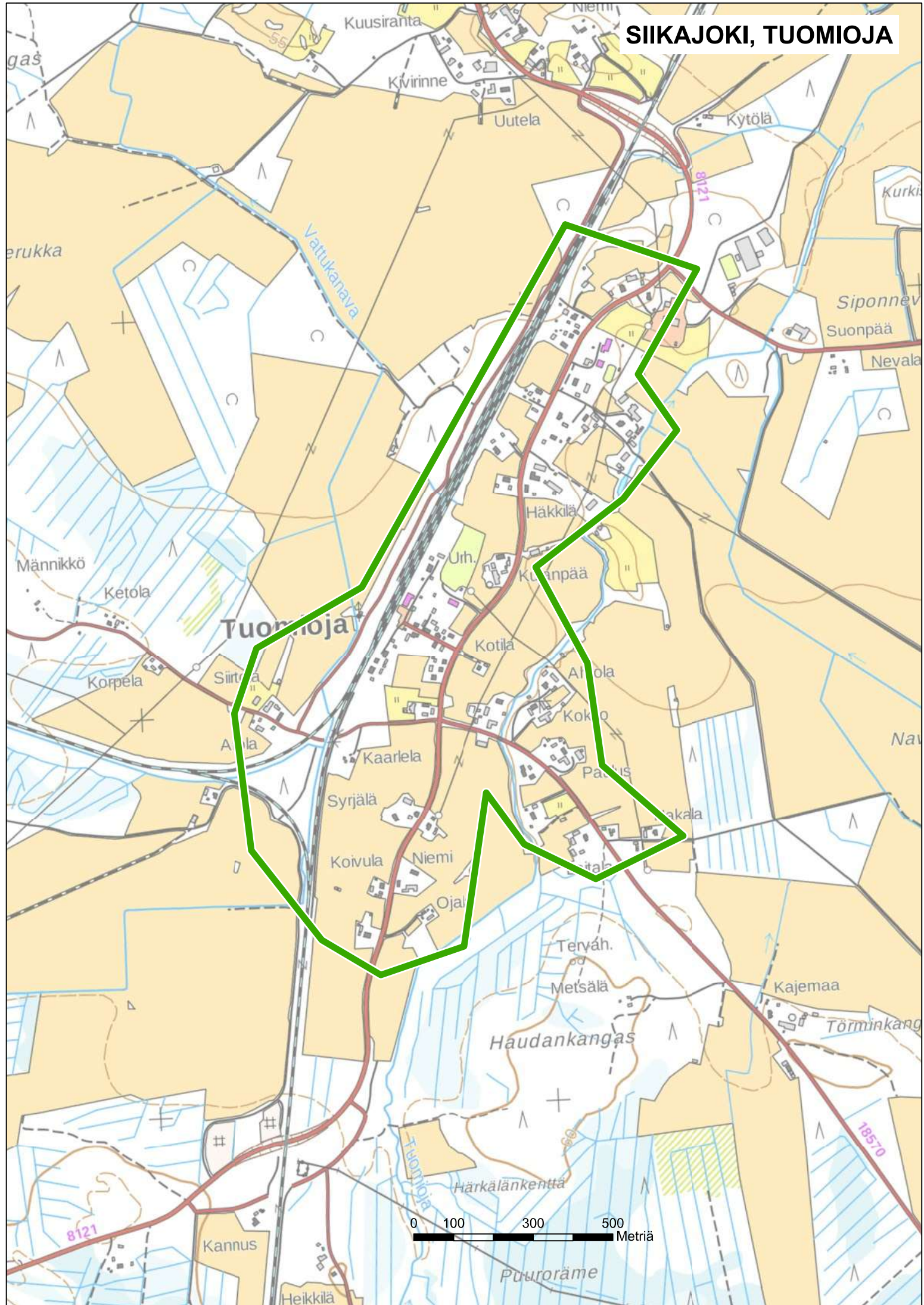
SIKAJOKI, LUOHUA



SIKAJOKI, LUOHUAN YLIPÄÄ

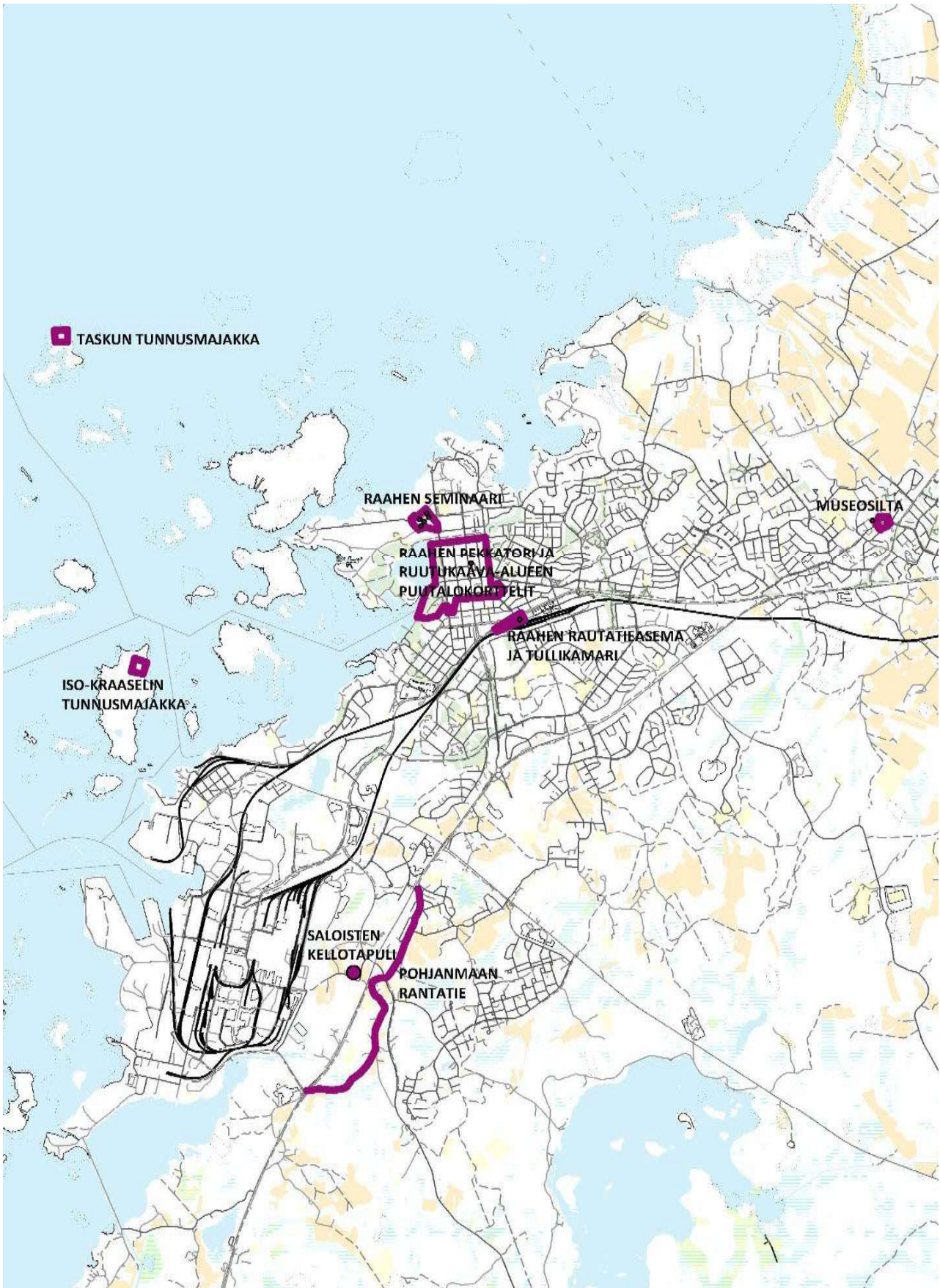


SIKAJOKI, TUOMIOJA



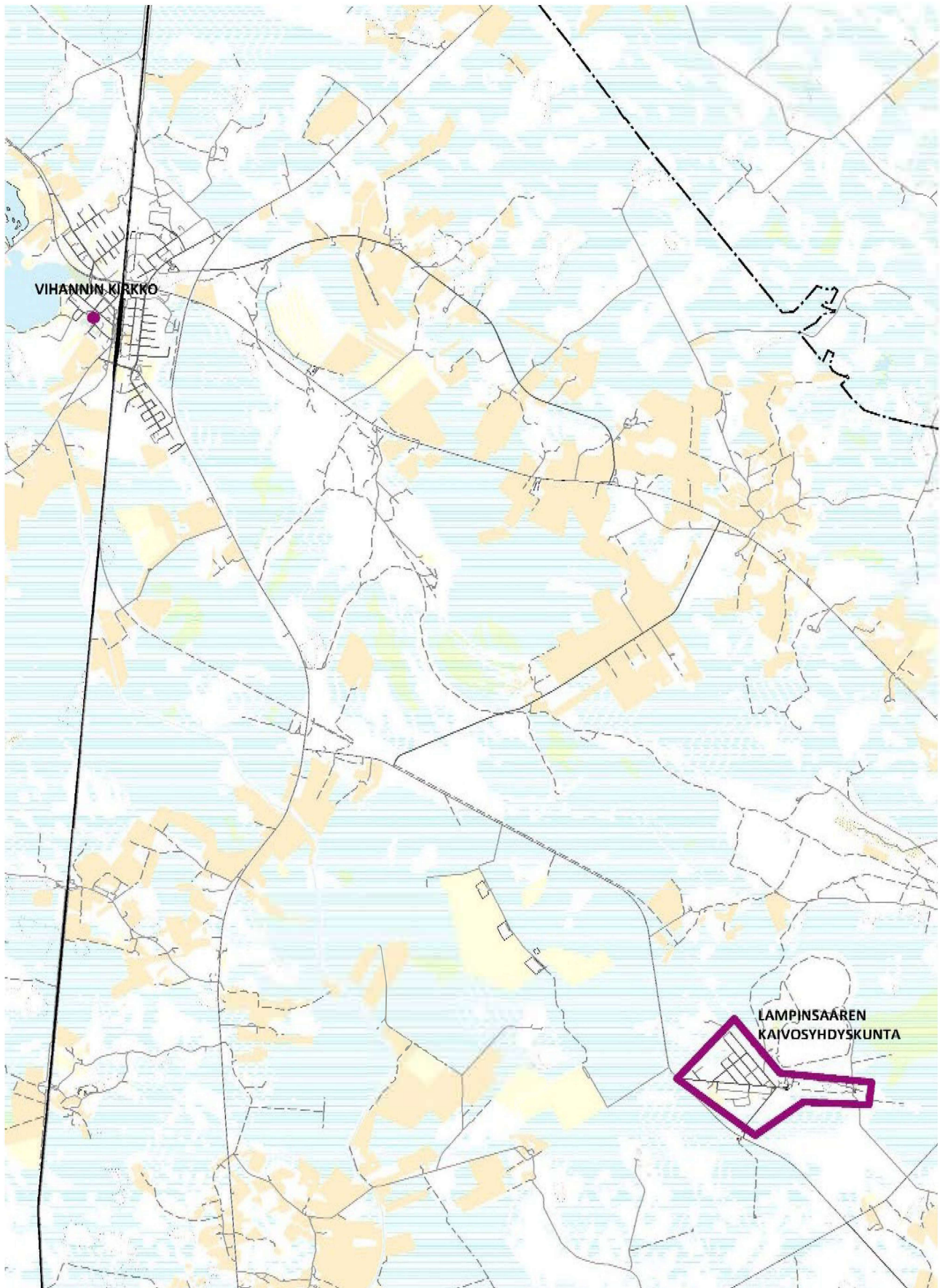
LIITE 7:

KARTTAOTTEET RAAHEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVISTÄ RAKENNETUISTA KULTTUURIYMPÄRISTÖISTÄ RKY



Kuva 1 Raahen keskustaajaman lähialueelle sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. (Lähde: Museovirasto.)

LIITE 7:



Kuva 2 Vihannin kylätaajaman lähialueelle sijoittuva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY. (Lähde: Museovirasto.)

LIITE 8:

SIIKAJOEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT RKY

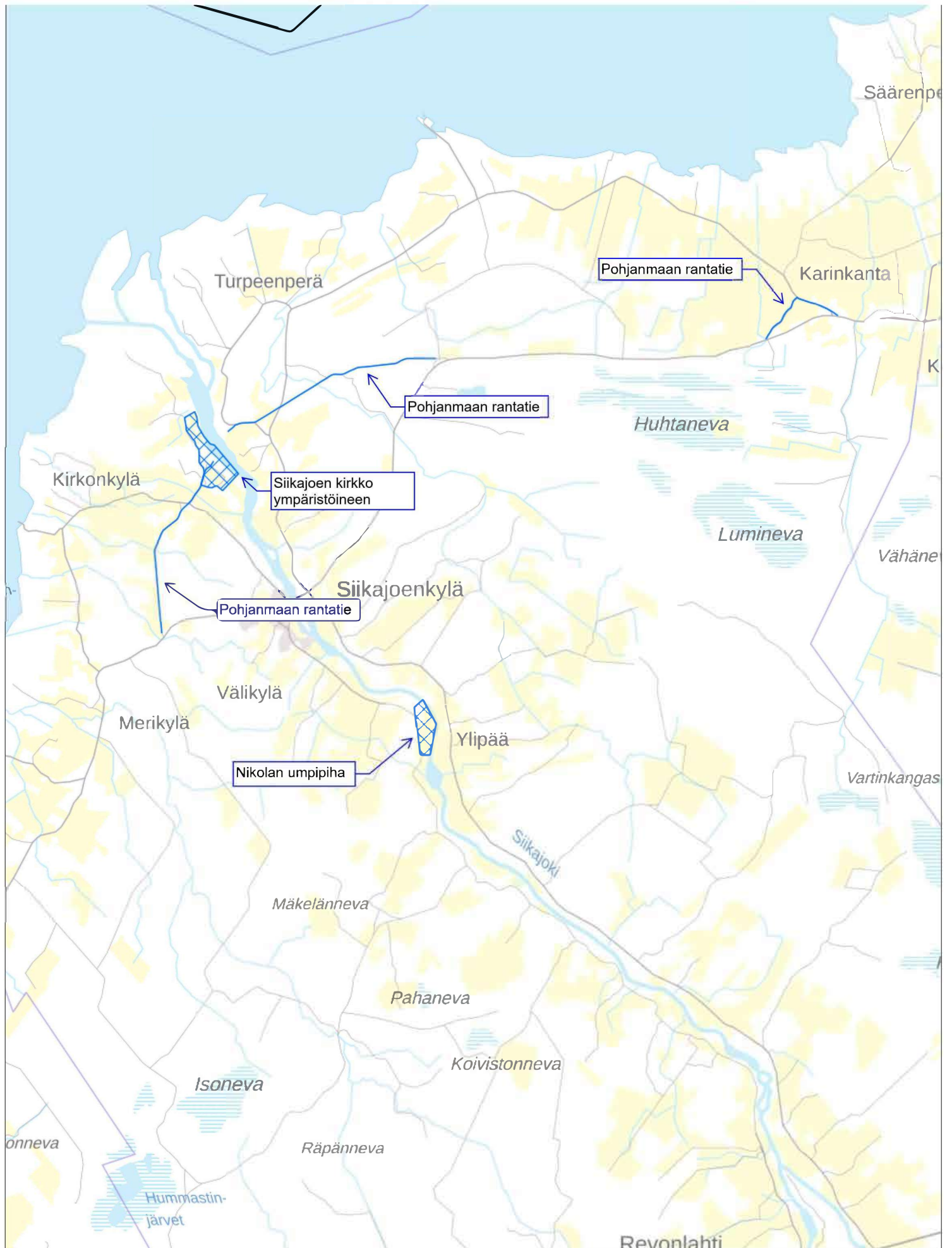
Lähde: Paikkatietoikkuna 24.1.2025



LIITE 8:

SIIKAJOEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT RKY

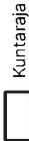
Lähde: Paikkatietoikkuna 24.1.2025



2 km



Aluerajaukset



Tarkasteltava alue (ei sisällä asemakaavoitettuja tai asemakaavoitettavia alueita eikä suoraan rakentamistaohjaavia yleiskaava-alueita)

Rakennusalueen muuttaminen on tutkittu ranta- ja rakennusalueella

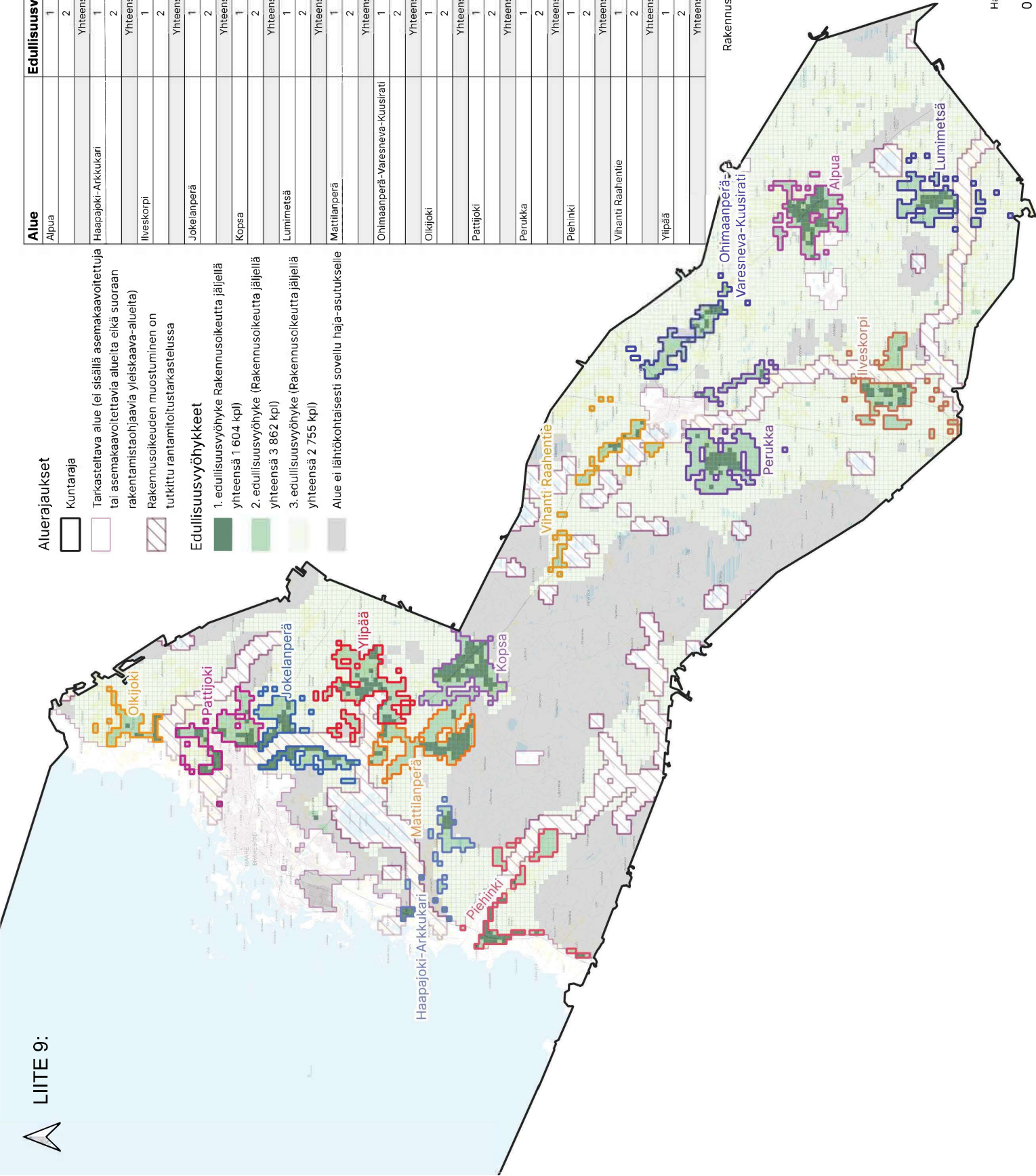
Edullisuusvyöhykkeet

- 1. edullisuusvyöhyke Rakennusalueen jäljellä yhteensä 1 604 kpl
- 2. edullisuusvyöhyke (Rakennusalueen jäljellä yhteensä 3 862 kpl)
- 3. edullisuusvyöhyke (Rakennusalueen jäljellä yhteensä 2 755 kpl)

Alue ei lähtökohtaisesti soveltu haja-asutukselle

Alue	Edullisuusvyöhyke	Rakennusalue (kpl)
Alpua	1	240
	2	268
	Yhteensä	508
Haapajoki-Arkukari	1	119
	2	174
	Yhteensä	293
Ilveskorpi	1	72
	2	345
	Yhteensä	417
Jokelanperä	1	146
	2	203
	Yhteensä	349
Kopsa	1	182
	2	242
	Yhteensä	424
Lumimetsä	1	26
	2	253
	Yhteensä	279
Mattilanperä	1	172
	2	336
	Yhteensä	508
Ohimaanperä-Varesneva-Kuusirati	1	39
	2	249
	Yhteensä	288
Olkijoki	1	61
	2	151
	Yhteensä	212
Pattijoki	1	138
	2	273
	Yhteensä	411
Perukka	1	85
	2	434
	Yhteensä	519
Piehinki	1	152
	2	228
	Yhteensä	380
Vihanti Raahentie	1	35
	2	254
	Yhteensä	289
Ylipää	1	137
	2	452
	Yhteensä	589

Rakennusalueen jäljellä yhteensä 8 221 kpl.



Haja-asutuksen mitoitusperusteet

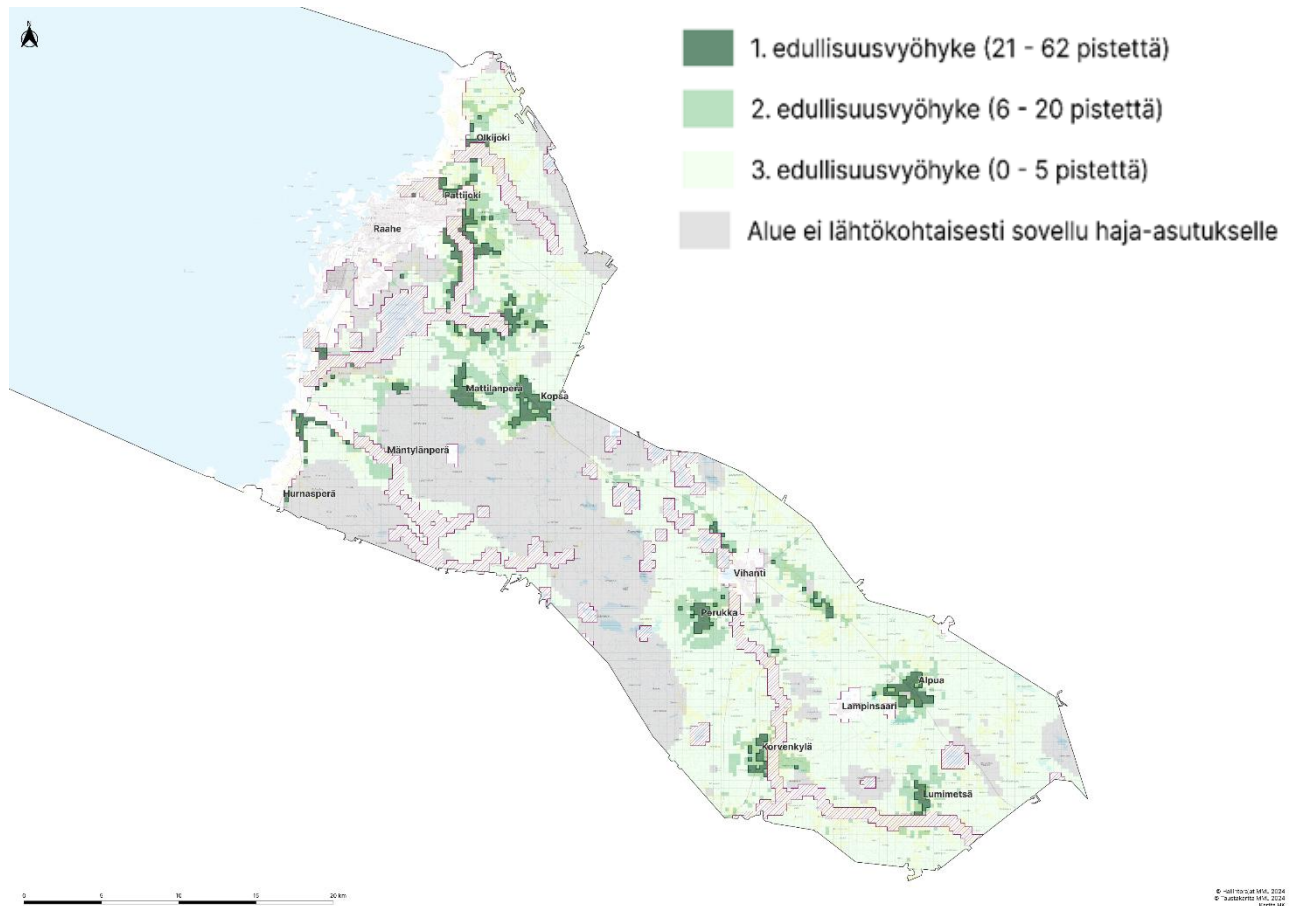
Raahen kunta suhtautuu hajakentämiseen sallivasti. Myös taajama- ja kyläalueiden ulkopuolelle mahdollistetaan haja-asutusluonteista pysyvää asutusta. Hajakentäminen sallitaan alueidenkäyttölain määrittelemissä puitteissa. Mitoitustarkastelun tarkoituksena on auttaa ohjaamaan rakentamista haja-asutusalueilla siten, että kyläalueet, maaseutu ja haja-asutusalueet säilyvät elävinä.

Nämä mitoitusperiaatteet koskevat vain sisämaan / kuivan maan rakentamista. Mitoitusperusteet eivät ole voimassa rantavyöhykkeellä, jolla rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen ja kaavoittamattomilla ranta-alueilla emätilaperiaatteen mukaiseen rantaviivan pituuteen. Ulkopuolelle on jätetty myös asemakaavoitetut alueet sekä kaavoitusohjelmassa osoitetut tulevat asemakaavoitettavat alueet.

Mitoitusperiaatteet on tarkoitettu valmisteluohjeksi, jota käytetään apuna ratkaistaessa yksittäisiä lupa-asioita ja tilakohtaisia rakennuspaikkaselvityksiä. Haja-asutusalueella tulee tarkkailla rakentamisen vaikutuksia ja kaavoituksen tarvetta uusien rakennusoikeuksien myöntämisen yhteydessä, mikäli rakennuspaikkatoiveet alkavat keskittyä jollekin tietylle alueelle. Haja-asutusalueiden kehityksessä huomioidaan maaseutuelinkeinot, asutus, ja loma-asutus.

Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeiden tavoitteena on suosia rakentamismahdollisuuksien sijoittumista edullisemmille alueille, eli vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden avulla määritetään maankäytöllisesti samanlaisessa asemassa olevat alueet ja niissä on otettu huomioon mm. yhdyskuntarakenne, maisema, luonto, rakennettavuus ym. rakentamisen kannalta alueiden edullisuuteen vaikuttavat tekijät. Haja-asutuksen edullisuusvyöhykkeet on määritetty erillisen mitoitus selvitystyön yhteydessä ja ne on osoitettu kuvassa 1.



Kuva 1. Haja-asutuksen edullisuusvyöhykkeet.

Mitoitus

Mitoitusluvut on määritetty kullekin edullisuusvyöhykkeelle huomioiden kaupungin rakentamispaine, strategia ja väestöennuste. Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitusvyöhykekohtaisesta mitoitusluvusta, joka ilmaisee kutakin tilan uutta rakennuspaikkaa varten tarvittavan hehtaarimäärän (taulukko 1).

Taulukko 1. Mitoitusluvut edullisuusvyöhykkeittäin

1. edullisuusvyöhyke	2. edullisuusvyöhyke	3. edullisuusvyöhyke
Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.
Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 1 ha. (=1,5 ha)	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 5 ha. (=5,5 ha)	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 10 ha. (=10,5 ha)
Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on edellisen lisäksi vähintään 5 ha. (=6,5 ha)	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on edellisen lisäksi vähintään 10 ha. (=15,5 ha)	Seuraavia rakennuspaikkoja ei lähtökohtaisesti myönnetä.

Kuivan maan rakennusoikeuksia määriteltäessä ei sovelleta emätilatarkastelua. Siten voidaan ajatella, että laaditun mitoituselvityksen laadinnan ajankohta (11.1.2024) toimii poikkileikkausajankohtana.

Käytettyinä rakennusoikeuksina huomioidaan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset vakituiset asunnot (yhden asunnon talot, kahden asunnon talot, rivitalot) sekä vapaa-ajanasunnot sekä näiden rakentamiseen myönnetyt rakentamisluvat.

Ensisijaisesti uutta rakentamista ohjataan mahdollisimman hyvälle edullisuusvyöhykkeelle.

Mikäli jokin kiinteistö on käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin mitoitusperusteilla kiinteistölle voitaisiin osoittaa, ovat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei voida myöntää, eikä esim. naapurina olevan kiinteistön rakennusoikeus siitä vähene.

Yleisesti määriteltyjen mitoitusperusteiden lisäksi tapauskohtaisessa tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös maaston rakennettavuus, luonnonympäristö ja maisema-arvot,

rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö, sijainti taajaman lievealueella sekä yhdyskuntarakenteen tiivistyminen. Mitoitusperusteet eivät ohita mahdollisia muun lainsäädännön asettamia rakentamisrajoituksia.

Lähtökohtaisesti rakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös maaston ominaispiirteiden huomioimisessa ja vesihuoltoverkoston läheisyydellä. Rakennusoikeuden sijoittamista peltomaisemassa merkittäväällä tavalla näkyville paikoille pyritään välttämään. Sen sijaan rakennusoikeutta pyritään sijoittamaan peltoalueiden reunoille ja metsäsaarekkeisiin.

Rakennusoikeuksia ei voida myöntää, mikäli ainoa mahdollinen rakennusoikeuden sijoituspaikka sijaitsee tulva- tai melualueella, maasto on muutoin rakennuskelvotonta, rakentaminen vaarantaisi arvokkaan luonnonympäristön tai jonkin muun erityisen syyn vuoksi. Tällaisissa tapauksissa rakennusoikeus pyritään aina lähtökohtaisesti siirtämään kiinteistön muihin osiin tai maanomistajan muille alueille.

Maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun varmistamiseksi mitoitusperusteita ja –laskelmia on pyrittävä noudattamaan mahdollisimman tarkasti. Jos jokin alue kuitenkin soveltuu rakentamiseen erityisen hyvin tai huonosti tai muiden erityisten syiden vuoksi, rakennusoikeutta voidaan lisätä tai vähentää kohtuusperiaatteen perusteella. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään rakennusjärjestyksen tai kaavan mukaisesti.