



Oulun rakennusjärjestysehdotus 2026 perusteluosa

Sisällys

Taustaa ja lainsäädäntö	2
Rakennusjärjestyksen uudistaminen ohjaustyöryhmä.....	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	3
Valmistelu ja päätöksenteko	3
Vaikutusten arviointi.....	4
Muutosten kuvaus ja laajuus.....	5
Kaupunkikuvalliset vaikutukset	7
Viranomaisohjausvaikutukset	8
Turvallisuusvaikutukset.....	8
Ympäristövaikutukset ja energiataloudelliset vaikutukset.....	9
Taloudelliset vaikutukset	9





Taustaa ja lainsäädäntö

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaki. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen päätavoitteita ovat olleet hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Uudistuksella on myös sujuvoitettu prosessia yksinkertaistamalla lupajärjestelmää, nostamalla lupakynnystä ja antamalla mahdollisuus ratkaista rakentamislupaan kuuluva sijoittamisen harkinta erikseen.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakentamislaisissa on asetettu velvoite uusien rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja uuden rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.

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

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea mm. rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta, rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä sekä muita näihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Osaa edellä mainituista määräyksistä ei voida rakennusjärjestyksessä ulottaa koskemaan sellaisia rakennuksia, jotka ovat rakentamislain 42 §:n 1 momentissa vapautettu rakentamisluvan hakemisesta.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle.

Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisen tärkeimpiä tavoitteita oli päivittää rakennusjärjestys uuden rakentamislain mukaiseksi, määritellä luvanvaraisuudesta ja selkeyttää rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen uudistamisen valmistelussa on todettu, ettei rakennusjärjestys ole tarkoituksenmukainen paikka rakentamista koskeville ohjeille. Aiemmassa rakennusjärjestyksessä on ollut määräysten lisäksi ohjeistuksen luonteisia kirjauksia. Rakennusjärjestysehdotus koostuu lakia täydentävistä määräyksistä, joita tulee rakentamisessa noudattaa, ja joita voidaan valvoa. Rakennusjärjestyksen määräysten velvoittavuus on selkeämpi, kun ohjeistuksia vähennetään. Rakennusvalvonta voi ohjeistaa ja neuvoa kuntalaisia muilla tavoin, esimerkiksi nettisivuillaan ja laatimalla tarpeellisia ohjeita, jotka sisältävät suosituksia. Ohjeistusten päivittäminen ja ajan tasalla pitäminen on



helpompaa silloin, kun se ei edellytä määrämuotoista ja pitkää valmistelua vaativaa rakennusjärjestyksen muuttamista.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen ohjaustyöryhmä

Rakennusjärjestyksen uusimista varten on perustettu työryhmä, jonka puheenjohtajaksi asetettiin rakennusvalvonnan johtaja. Rakennuslautakunta, yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden yksiköt, ne Oulun kaupungin liikelaitokset ja muut lautakunnat, joita asia koskee, sekä rakennusvalvonta on osoitettu nimeämään edustajansa työryhmään. Työryhmä voi lisäksi käyttää tarpeen mukaan muita asiantuntijoita.

Edellisen rakennusjärjestyksen laatimisen tapaan rakennuslautakunta ei nimeä jäseniä työryhmään, vaan päätti rakennusjärjestyksen laatimiseen liittyvien valmistelevien seminaarien järjestämisestä. Seminaari voi olla laajempi esittely rakennuslautakunnan kokouksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennusjärjestyksen uudistamisprosessi alkoi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on rakennusjärjestyksen uudistamisen alkuvaiheessa laadittava asiakirja, joka kertoo, miksi uusi rakennusjärjestys laaditaan, mitä tavoitellaan, miten prosessi etenee, kuka siitä päättää ja miten kuntalaiset voivat osallistua siihen.

Rakennuslautakunta asetti rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 8.7.-16.8.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa osallisia ovat kunnan asukkaat, yritykset ja yritysten etujärjestöt, asukasyhdistykset ja muut kansalaisjärjestöt, Oulun kaupungin eri organisaatiotasot, naapurikunnat ja valtion viranomaiset. Kaikilla osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä uudistamistyöstä ja rakennusjärjestyksestä. Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut sen nähtävilläoloaikana. Nähtävillä oloajan jälkeen vastaanotettiin yksi palaute koskien hevoslaidunten sijaintia.

Valmistelu ja päätöksenteko

Rakennusjärjestyksen valmistelu etenee vaiheittain:

1. Työryhmän perustaminen rakennusjärjestyksen uudistamista varten
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Rakennusjärjestyksen luonnos
4. Rakennusjärjestyksen ehdotus
5. Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Rakennusjärjestystä valmistellaan ohjaustyöryhmässä, rakennusvalvonnassa ja sisäisesti eri yksiköissä. Ohjaustyöryhmän työskentelyyn osallistuivat rakennusvalvonta, kaupunkiympäristöpalveluiden yksiköt (kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne),



ympäristötoimi, Oulun Vesi ja Pohde. Luonnoksen valmistelua varten laajan ohjausryhmän kokouksia järjestettiin neljä kertaa (5.6.2024, 9.4.2025, 2.6.2025, 23.1.2026). Valmistelun aikana rakennusjärjestyksen yksittäisiä aiheita käsiteltiin tiiviisti pienemmissä työryhmissä eri yksiköiden kanssa, ja lisäksi järjestettiin useita sisäisiä työpajoja aihealueittain. Valmistelussa käytettiin yhteistä sähköistä työtilaa. Myös Pohjois-Pohjanmaan museo kommentoi luonnosta jo valmisteluvaiheessa. Alueellisessa rakennusvalvontojen tapaamisessa 9.10.2024 käsiteltiin rakennusjärjestyksen valmistelua. Alustava rakennusjärjestysluonnos valmistui vuoden 2026 alussa. Valmistelussa on otettu huomioon rakentamislain korjauksiin liittyneet muutokset koskien rakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestysluonnos tuli asettaa nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi. Rakennuslautakunta päätti asettaa luonnoksen nähtäville 15.6.-16.8.2026. Erillisen seminaarin sijaan rakennusjärjestysluonnos esiteltiin perusteellisesti rakennuslautakunnan kokouksen yhteydessä. Toinen laaja esittely pidetään rakennusjärjestysehdotuksen valmistuttua. Luonnoksesta saatiin yhteensä 16 lausuntoa tai mielipidettä ja nähtävilläoloajan jälkeen 1 mielipide, joka huomioitiin valmistelussa.

Rakennusjärjestyksen valmistelu on edennyt ehdotusvaiheeseen. Ohjaustyöryhmä kokoontui 15.9.2026 käsittelemään luonnoksesta saatuja palautteita. Palautteisiin laadittiin vastaukset rakennusvalvonnan johdolla ja yhteistyössä eri yksikköjen kanssa. Palautteiden perusteella tehtiin tarkoituksenmukaisia ja perusteltuja muutoksia rakennusjärjestysehdotukseen. Muutokset on kuvattu rakennusjärjestysehdotuksen muutosvertailutaulukossa ja lausuntojen ja mielipiteiden vastauksissa.

Rakentamislain 19 §:n mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi on asetettava julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävilläoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Lausunnot on pyydetty jo luonnosvaiheessa ja ne on otettu huomioon ehdotuksen laatimisessa.

Lopullisen rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen päivittämisellä varmistetaan ensisijaisesti, että paikalliset rakentamislakia täydentävät määräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Rakennusjärjestyksen muutokset selkeyttävät määräyksiä ja tukevat yhtenäisempää ohjausta. Ohjeluonteiset määräykset on pyritty poistamaan kokonaan, samoin määräykset, joista säädetään jo rakentamista ohjaavassa tai muussa lainsäädännössä.

Vaikutuksia on arvioitu vertaamalla voimassa olevaa rakennusjärjestystä uuteen rakennusjärjestysluonnokseen. Vaikutusten arviointi on jaettu taloudellisiin, energiataloudellisiin, kaupunkikuvallisiin, turvallisuuteen ja viranomaisohjaukseen liittyviin vaikutuksiin.



Muutosvertailuissa on käytetty taulukkoa, jossa on esitetty rakennusjärjestysluonnos tai -ehdotus, vastaava voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohta ja lyhyt selostus pykäläkohtaisesti, mitä määräyksiä on muutettu. Vertailutaulukon avulla muutosten vaikutuksia voidaan arvioida selkeämmin. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen ja uuden rakennusjärjestyksen rakenne poikkeaa toisistaan, joten muutosvertailu ja muutosten vaikutusten arviointi on suhteellista ja niihin liittyy jonkin verran epävarmuuksia. Luonnoksen ja ehdotuksen välisessä muutosvertailussa on säilytetty myös olemassa olevaan rakennusjärjestykseen tehdyt muutokset, mutta erotettu luonnoksen ja ehdotuksen väliset muutokset vielä erikseen.

Muutosten kuvaus ja laajuus

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tarve on tullut lainsäädännön muutoksesta eikä varsinaista muutostarvetta rakennusjärjestykseen ole ollut. Uudistaminen rakentamislain mukaiseksi mahdollisti rakennusjärjestyksen ajantasaistamisen sekä sen rakenteen muuttamisen selkeämmäksi.

Rakennusjärjestyksen alkuun on koottu määritelmiä alueista ja keskeisistä termeistä. Ranta-alueen määritelmää on täsmennetty ehdotusvaiheessa.

Yleiset rakentamista koskevat määräykset, jotka koskevat kaikkea rakentamista, on esitetty toisessa luvussa Yleiset rakentamista koskevat määräykset. Rakennuskohdekohtaiset määräykset on siirretty kokonaisuudessaan lukuun 9 Yleiset rakennuskohdekohtaiset määräykset, jossa käsitellään myös vapautukset rakentamisluvasta. Rakennuksen sijoittelu on päivitetty vastaamaan rakentamislain mukaisia etäisyyksiä. Aluekohtaisia määräyksiä on lisäksi osoitettu asemakaava-alueille, asemakaava-alueen ulkopuolelle, ranta-alueille ja erityisalueille. Määräyksistä on poistettu muusta lainsäädännöstä tulevia määräyksiä, esimerkiksi etäisyys tiestä. Ehdotusvaiheessa on lisätty määräykset patoturvallisuuden, ratalain ja VAK-ratapihan asettamien rajoitusten huomioimisesta rakentamisessa.

Asemakaava-alueilla korostetaan maanalaisen rakentamisen huomioimista muussa rakentamisessa. Rakennusoikeuden tulkintaa asemakaava-alueilla, joilla ei ole määräyksiä rakennusoikeudesta tai rakennusalasta, on selkeytetty. Rakentamisen määrä on pysynyt samana, mutta sen määrä on suhteutettu tontin kokoon kirjaamalla peittoprosentti. Peittoprosentilla ohjataan säilyttämään riittävä osa tontista viherpeitteisenä tai rakentamattomana. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta säilyy 4 metrissä, mikä mahdollistaa kustannuksiltaan edullisemman rakentamisen keventämällä palo-osastointivaatimuksia. Tontin rajan ylittäminen yleisille alueille ja tontin sisällä on tarkistettu.

Haja-asutusalueiden rakentamisen määräyksiin on tehty jonkin verran muutoksia. Suunnittelutarvealue on pienentynyt vähäisesti nykyisestä suunnittelutarvealueesta, joka on esitetty varsinaisen suunnittelutarvealueen lisäksi erillisessä liitteessä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella yleismääräys rakennuspaikan koosta ja rakentamisen määrästä on pysynyt ennallaan. Asuinrakennuspaikan määräyksiin on lisätty peittoprosentti. Uuteen rakennusjärjestykseen on lisätty omat määräykset esimerkiksi asuinrakennuspaikan pienteollisuudesta sekä maatilarakentamisesta. Samalle asuinrakennuspaikalle saa rakentaa



edelleen kaksi asuntoa, mutta ei kahta erillistä asuinrakennusta lukuun ottamatta maatilaa, jossa sallitaan kaksi yksiasuntoista rakennusta. Kahden asuinrakennuksen rakentaminen muualla kuin maatilalla harkitaan poikkeamismenettelyssä. Aiempi poikkeus, joka koski maa- ja metsätalouden tai yritystoiminnan käytössä olevien rakennuspaikkojen rakentamisen määrää, poistettiin luonnoksesta, mutta lisättiin täsmennettynä ehdotukseen kuulemisen perusteella. Rajoitusten tavoitteena on ehkäistä liian laajaa rakentamista ja alueiden käytön muuttumista vähitellen asumispainotteiseksi ilman selkeää kaavallista ohjausta. Vapaa-ajanrakentamista koskevaa määräystä selkeytettiin.

Hevostallien sijaan määräykset koskevat yleisemmin myös eläinsuojia. Tulva-alueille rakentamisen määräyksiä on selkeytetty. Rakennusjärjestykseen on lisätty alimman rakentamiskorkeuden määritelmä ja poistettu tapauskohtaiset määräykset rakennuksen korkeusasemasta. Elinvoimakituksen tulkinna mukaan ei voida antaa vain yhtä korkeutta eri vesistöjen rannoille vaan ranta-alueelle rakennettaessa tulee pyytää Elinvoimakituksen lausunto.

Pohjavesialueita koskevat vaatimukset on ulotettu tärkeiden pohjavesialueiden lisäksi myös muihin määriteltyihin pohjavesialueisiin. Lisäksi mukaan on otettu puhtaiden hulevesien imeyttäminen, jätevesiviemärin tiiveyden varmistaminen, rakentamisen vaikutusten arviointi pohjaveden virtauksiin sekä maalämpökaivoja koskevat määräykset.

Radonhaittojen torjunta ja happamat sulfaattimaat käsitellään samassa kokonaisuudessa haitallisten yhdisteiden näkökulmasta. Puisten perustusrakenteiden huomioonottaminen on lisätty, määräys täsmentää pohjaveden hallinnan huomioimista rakentamisessa.

Melun ja tärinän huomioimisessa tärinätasojen mittaaminen ja melumittaus on sidottu tarpeellisuusharkintaan, kun aiemmin mittauksia edellytettiin laajemmin. Lentomelualuekartta on poistettu vanhentuneena. Lentomelu tulee selvittää erikseen lentomelualueilla. Ajantasaisen lentomelualuekartan tarvetta tulee ottaa esiin rakennusjärjestyksen toimivuutta tarkasteltaessa.

Piha-alueita koskevia määräyksiä on laajennettu ilmastonmuutokseen varautumista, hulevesien hallintaa, viherpeitteisyyttä ja kaupunkivihreää koskevilla määräyksillä. Piha-alueen leikkialueen vähimmäisvaatimus on lisätty lain vaatimusten selkeyttämiseksi. Piha-alueen parantaminen korjausrakentamisen yhteydessä on ollut puutteellista, joten rakennusjärjestykseen on lisätty erityismääräys koskien piha-alueen parantamista rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Määräystä täsmennettiin mielipiteiden perusteella ehdotusvaiheessa.

Pihan kasvillisuutta koskevat määräykset on koottu yhteen ja lisätty määräyksiä kasvilajiston valinnasta, puiden etäisyydestä rakennuksiin, teknisten verkostojen huomioon ottamisesta, kasvillisuusaudoista, niittyjen suosimisesta, lintujen pesimäajan huomioon ottamisesta sekä asemakaavan istutus- ja säilyttämisvelvoitteista. Määräykseen on lisätty selvitys- ja huomioonottovelvoitteet koskien Natura-alueita ja tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöjä sekä piha-alueen korkeusasemaa koskevat määräykset.

Kuntaliiton rakennusjärjestysmallin mukaisesti lintuturvallinen rakentaminen on lisätty omaksi pykäläksi, jota täsmennettiin mielipiteiden perusteella. Luonnonmonimuotoisuutta koskevat määräykset on sisällytetty aluekohtaisiin pykäliin. Rakentamista ohjataan sijoittumaan maisemaan sopivaksi sekä peltoalueilla ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden



yhteyteen. Lisäksi määräyksillä turvataan rakennuspaikan viherpeitteisyyttä ja vettä läpäiseviä pintoja. Näillä muutoksilla tuetaan hulevesien hallintaa, viherympäristön säilymistä ja ilmastonmuutokseen varautumista.

Ajoneuvoliittymien osalta on mahdollistettu erillisen jalankulkuyhteyden rakentaminen tietyin ehdoin. Pelastustien mitoituksia on tarkistettu. Liikuntaesteisten autopaikkojen määrää on kohtuullistettu, kun autopaikkoja on enintään 10. Rakennusjärjestys on muutoin tarkistettu pysäköintinormin mukaiseksi. Lumen varastoinnin haittojen ehkäisyä on täsmennetty. Hulevesien ohjausta on tarkennettu, hulevesien hallintaa sääntelee pääosin alueidenkäyttölaki ja vesihuoltolaki.

Julkisen kaupunkitilan määräyksiä on täsmennetty ja koottu yhteen. Lupamenettelyohjeet on poistettu.

Yleiset rakennuskohdekohtaiset määräykset sisältävät yleismääräyksen luvanvaraisuudesta vapauttamisesta ja sen jälkeen rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja luvanvaraisuudesta vapauttamiset. Luvanvaraisuutta on pyritty selkeyttämään ja lupakynnystä nostamaan. Lisätty Kuntaliiton rakennusjärjestysmallin mukaisesti rakennuskohteita: lantalat, lietesäiliöt, laakasiilot, varastointisiilot, liikuteltavat laitteet, kasvihuoneet ja kasvutunnelit. Rakennuskohdekohtaisella luettelolla pyritään varmistamaan kohteen luvasta vapauttaminen. Ehdotusvaiheessa rajoitettiin suojeltuihin rakennuksiin kohdistuvien toimenpiteiden luvanvaraisuutta.

Rakennustyön aikaisia järjestelyitä koskevat määräykset eivät olennaisesti muuta velvoitteita vaan jäsentävät määräykset yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpitoa koskeviin määräyksiin on lisätty työajoneuvojen ja laitteiden säilyttämistä koskeva määräys, joka on ehdotusvaiheessa korvattu yleisemmällä määräyksellä

Rakentamattomia tontteja koskevat määräykset on koottu yhteen. Esteettömyys on sisällytetty osaksi eri pykälä, jotta se tulee huomioitua paremmin. Yleismääräyksiin on nostettu määräys, että turvallinen ja kestävä elinympäristö toteutetaan yhdenvertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Muutoksilla on kokonaisuutena myönteinen vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Määräykset ohjaavat aiempaa täsmällisemmin rakennuskohteiden sopeuttamisesta ympäristöön muun muassa materiaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivuun sijoitettavien teknisten laitteiden osalta. Sääntely tukee kaupunkikuvan hallittua kehittämistä viihtyisäksi ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Muutoksilla edistetään arvokkaiden kulttuuriympäristöjen, suojeltujen kohteiden ja maisemallisesti herkkien alueiden säilymistä täsmentämällä ja kokoamalla alueita koskevia määräyksiä yhteen. Selkeät määräykset tarjoavat mahdollisuuksia säilyttää alueiden ominaispiirteitä sekä varmistavat, että uudis- ja korjausrakentaminen sovitetaan paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemarakenteeseen. Määräyksillä on yleisluonteinen ohjausvaikutus.



Viranomaisohjausvaikutukset

Rakentamislain tultua voimaan rakennusjärjestyksen vaikutus rakentamisen määräyksiin on kaventunut. Rakennusjärjestyksen uudistamisen olennaisimmat vaikutukset kohdistuvat rakentamisen sujuvuuteen, viranomaisten työmäärään sekä rakentamisen sääntelyn vähentämiseen. Asemakaavoitetuilla alueilla kaavamääräyksillä on entistä merkittävämpi rooli rakentamisen ohjauksessa.

Rakennusjärjestyksen rakenteen muutokset helpottavat viranomaistyötä, kun määräyksiä on selkeytetty ja sidottu aiempaa johdonmukaisemmin rakentamislain järjestelmään. Muutos tukee yhdenmukaista päätöksentekoa esimerkiksi pysäköinnin, pyöräpaikkojen, pelastusteiden, hulevesien hallinnan, aidan, terassien ja muiden vähäisten rakennuskohteiden osalta.

Rakennusjärjestyksen avulla toteutetaan rakentamislain tavoitetta sujuvuudesta keventämällä luvanvaraisuutta kunnalle säädetyn toimivallan avulla. Luvanvaraisuuden harkinnassa on otettu huomioon hyöty suhteessa sen aiheuttamaan haittaan. Vähäisempien uudishankkeiden luvasta vapautuminen keventää selkeimmin hallinnollista työtä, nopeuttaa hakijan rakennustöiden aloittamista ja vähentää jonkin verran kustannuksia. Negatiivisia vaikutuksia voi aiheutua jälkivalvonnan kautta rakentamisesta, joka ei täytä esimerkiksi kaavanmukaisuuden vaatimuksia tai teknisiä vaatimuksia. Tällöin vähäisessäkin hankkeessa negatiiviset vaikutukset voivat nousta kohtuuttoman suuriksi ja hallintoa työllistäväksi sekä aiheuttaa taloudellista haittaa hakijalle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu korostuu ja hyödyt ovat sitä suuremmat, mitä vastuullisemmin rakennetaan.

Hankekohtainen vaikutusten arviointi korostuu erityisesti korjaus- ja muutostöissä lisäten hallinnollista työtä suhteessa oletettuun hyötyyn. Luvasta vapautetun rakentamisen neuvonta on kuntalaiselle maksutonta ja sen määrän kasvaessa hallinnollinen työ lisääntyy ja vastuu viranomaisneuvonnasta korostuu.

Turvallisuusvaikutukset

Turvallisuusvaikutuksia on pyritty parantamaan. Pelastusteitä, ajoneuvoliittymiä, esteettömiä kulkureittejä, pysäköintiä, valaistusta, melua ja tärinää sekä lumien varastointia koskevien määräysten täsmentäminen parantaa sekä asukkaiden arjen turvallisuutta että pelastustoiminnan toimintaedellytyksiä.

Myös energiavarastoja, maalämpöjärjestelmiä, tuulivoimaloita, radonhaittojen torjuntaa, hulevesiä, tulvareittejä ja pohjavesiolosuhteita koskevilla määräyksillä on turvallisuutta parantavia vaikutuksia. Määräyksillä pyritään vähentämään palo-, kosteus-, tulva-, terveys- ja ympäristöriskejä sekä huomioidaan varautuminen teknisesti vaativampiin energiaratkaisuihin ja muuttuviin sääolosuhteisiin. Ehdotusvaiheessa on lisätty määräys ratalain ja patoturvallisuuslain rajoitteiden huomioiminen rakentamisessa, mutta ei toistettu lain vaatimuksia.



Ympäristövaikutukset ja energiataloudelliset vaikutukset

Ympäristöarvoihin liittyvistä asioista on säädelty ympäristönsuojelun lainsäädännössä hyvin laajasti ja uusi rakentamislaki velvoittaa huomioimaan ympäristövaikutukset rakennuksen koko elinkaaren ajalta. Rakennusjärjestyksen muutoksilla arvioidaan olevan myönteiset ympäristövaikutukset. Erityisesti hulevesien imeyttämistä, viivyttämistä, tulvareittien säilyttämistä, luontopohjaisia ratkaisuja, viherpeitteisyyttä, puuston säilyttämistä, rantavyöhykkeiden kasvillisuutta, arvokkaita luontoalueita, lintuturvallista rakentamista ja happamia sulfaattimaita koskevat määräykset vahvistavat luonnon monimuotoisuuden, vesistöjen suojelun ja ilmastomuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Rakennusjärjestys edistää Oulun kaupungin tavoitetta luontoposiitiivisesta kaupungista.

Ympäristövaikutuksia parantavat myös piha-alueita koskevat määräykset, jotka liittyvät läpäiseviin pintoihin, viheralueisiin, kaupunkivihreään ja luonnonmukaisuuteen. Muutoksilla voidaan vähentää hulevesien haittoja, pienentää lämpösaarekeilmiötä, hillitä eroosiota ja tukea kaupunkiluonnon säilymistä myös tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Rakentamisen määrä pysyy lähes ennallaan eikä sillä ole siten merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Muutoksilla on pääosin myönteinen energiataloudellinen vaikutus, koska ne mahdollistavat aiempaa selkeämmin uusiutuvan energian ja energiatehokkuutta tukevien ratkaisujen toteuttamisen. Erityisesti aurinkosähköjärjestelmien, ilmalämpöpumppujen, maalämpöjärjestelmien ja pienten energiavarastojen luvanvaraisuuden keventäminen tietyin ehdoin madaltaa hankkeiden toteuttamiskynnystä.

Energia ratkaisujen sijoittamista koskeva tarkempi sääntely varmistaa, että energiatekniset ratkaisut toteutetaan kaupunkikuvaan, pohjavesiolosuhteisiin, turvallisuuteen ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Taloudelliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset sisältävät sekä säästöjä että lisäkustannuksia, mutta pidemmällä aikavälillä tavoitteena on myönteisten vaikutusten korostuminen käytäntöjen vakiinnuttua.

Luvanvaraisuuden noustessa rakennusvalvonnan tuotot vähenevät, mutta toisaalta vähäisten mutta työläiden lupien määrä vähenee säästäen hallinnollisia kustannuksia. Hankkeeseen ryhtyvän rakentamisen toteutus voi nopeutua ja lupakustannuksia ei muodostu, toisaalta itsenäinen selvitysvelvollisuus voi lisätä kustannuksia. Vähäisiä hankkeita ovat esimerkiksi pieni energiavarasto, osa aurinko- ja lämpöpumppuratkaisuista ja julkisivuun sijoitettavat laitteet.

Osa uusista määräyksistä voi vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin. Muun muassa hulevesien hallinta, viherpeitteisyys, pyöräpysäköinnin laatu, pelastustiet, jätehuollon sijoittaminen sekä piha-alueiden laatu voivat edellyttää aiempaa enemmän suunnittelua ja investointeja. Mahdolliset lisäkustannukset kompensoituvat pitkällä aikavälillä vähentäen korjaus- ja ylläpitokustannuksia sekä parantaen rakennusten ja ympäristön käyttöarvoa.



Muutosten vaikutus elinkeinoelämään on vähäinen ja neutraali. Tapahtumajärjestämiseen liittyvän sääntelyn poistaminen rakennusjärjestyksestä voi helpottaa tapahtumien järjestämisestä, vaikka rakentamislaki sääntelee luvanvaraisuutta yksityiskohtaisesti. Pienteollisuusrakennusten rakentaminen on mahdollistettu haja-asutusalueella määräämällä rakentamisen määrästä.