



# **Oulun kaupungin rakennusjärjestys**

## **Ehdotus**



**RAKENNUSVALVONTA**

**OULU**

## Sisällys

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Luku 1 Yleistä .....</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite .....                                             | 3         |
| 2 § Rakentamistapaohjeet.....                                                                 | 3         |
| 3 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä.....                             | 3         |
| 4 § Määritelmiä .....                                                                         | 3         |
| <b>Luku 2 Yleiset rakentamista koskevat määräykset .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 5 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan .....                              | 4         |
| 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle .....                                      | 4         |
| 7 § Rakennuskohteen korkeusasema.....                                                         | 5         |
| 8 § Maanalainen rakentaminen.....                                                             | 5         |
| 9 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä.....                                     | 5         |
| 10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus.....                                         | 5         |
| 11 § Lintuturvallinen rakentaminen .....                                                      | 6         |
| <b>Luku 3 Erityiset rakentamista koskevat määräykset asemakaava-alueella .....</b>            | <b>6</b>  |
| 12 § Rakentamisen määrä asemakaava-alueella .....                                             | 6         |
| 13 § Rakentamisen sijoittaminen asemakaava-alueella .....                                     | 6         |
| 14 § Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueella yleisille alueille .....                    | 6         |
| 15 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen .....                                     | 7         |
| <b>Luku 4 Erityiset rakentamista koskevat määräykset asemakaava-alueen ulkopuolella .....</b> | <b>8</b>  |
| 16 § Erityiset määräykset kasvillisuudesta ja maisemasta .....                                | 8         |
| 17 § Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen .....                                             | 8         |
| 18 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....                                                | 8         |
| 19 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset .....                                           | 8         |
| 20 § Rakennuspaikan rakentamisen määrä.....                                                   | 9         |
| 21 § Eläinsuojat.....                                                                         | 10        |
| <b>Luku 5 Erityiset rakentamista koskevat määräykset ranta-alueilla .....</b>                 | <b>10</b> |
| 22 § Rakentamisen sijoittaminen ranta-alueilla.....                                           | 10        |
| 23 § Ranta-alueiden kasvillisuus ja viherpeitteisyys.....                                     | 10        |
| 24 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla .....            | 11        |
| <b>Luku 6 Erityiset rakentamista koskevat määräykset erityisalueilla .....</b>                | <b>11</b> |
| 25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet .....                                       | 11        |
| 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla.....                                                      | 12        |
| 27 § Pilaantunut maaperä .....                                                                | 13        |
| 28 § Haitalliset yhdisteet.....                                                               | 13        |
| 29 § Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen .....                                        | 13        |
| 30 § Melun ja tärinän huomioiminen.....                                                       | 13        |
| 31 § Lentoliikenteen ja rata-alueiden huomioiminen .....                                      | 14        |

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Luku 7 Piha-alueita koskevat määräykset .....</b>                             | <b>14</b> |
| 32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen .....                               | 14        |
| 33 § Pihan kasvillisuus ja istutukset.....                                       | 15        |
| 34 § Arvokkaat luontoalueet .....                                                | 16        |
| 35 § Piha-alueen korkeusasema .....                                              | 16        |
| 36 § Aitaaminen .....                                                            | 16        |
| 37 § Pengerrykset ja tukimuuri.....                                              | 16        |
| 38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt.....                                | 16        |
| 39 § Pelastustie.....                                                            | 17        |
| 40 § Pysäköinti ja autopaikat .....                                              | 18        |
| 41 § Polkupyöräpaikat .....                                                      | 18        |
| 42 § Jätehuolto .....                                                            | 18        |
| 43 § Tontin lumet.....                                                           | 19        |
| 44 § Hulevedet, tulvareitit ja perustusten kuivatusvedet.....                    | 19        |
| <b>Luku 8 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila.....</b>                         | <b>19</b> |
| 45 § Puistot ja muut virkistysalueet.....                                        | 19        |
| 46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....                                 | 20        |
| <b>Luku 9 Yleiset rakennuskohdekohtaiset määräykset.....</b>                     | <b>20</b> |
| 47 § Yleismääräys luvanvaraisuudesta vapauttamisesta .....                       | 20        |
| 48 § Yleiset vaatimukset rakentamisluvasta vapautetuille rakennuskohteille ..... | 20        |
| 49 § Rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta .....   | 21        |
| 50 § Mainokset, mainos- ja muut vastaavat laitteet .....                         | 24        |
| <b>Luku 10 Rakennustyön aikaiset järjestelyt .....</b>                           | <b>25</b> |
| 51 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen .....                           | 25        |
| <b>Luku 11 Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....</b>                          | <b>26</b> |
| 52 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen .....                                   | 26        |
| <b>Luku 12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito .....</b>                      | <b>27</b> |
| 53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....                           | 27        |
| 54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....            | 27        |
| 55 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet .....                                 | 27        |
| <b>Luku 13 Erinäiset määräykset, liitteet.....</b>                               | <b>28</b> |
| 56 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....                                       | 28        |

# Luku 1 Yleistä

## 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä.

Rakentamislain ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on Oulun kaupungin omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden säilyttäminen ja kehittäminen. Rakennusjärjestyksellä edistetään suunnitelmallista ja korkealaatuista rakentamista sekä toteutetaan ja säilytetään turvallista ja kestävä elinympäristöä yhdenvertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

## 2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia rakentamistapaohjeita. Ohjeet edistävät alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävä rakentamista.

Rakentamistapaohjeissa määritellyn rakentamistavan katsotaan täyttävän edellytykset rakentamisen soveltumisessa rakennettuun ympäristöön kaavan mukaisesti.

## 3 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) rakennusperintölain suojelamat kohteet
- 2) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 3) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA) ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet
- 4) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK)
- 5) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (MRKY), jotka käsittävät sekä rakennetun kulttuuriympäristön alueita että kohteita
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja alueen osat
- 7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat alueet tai kohteet
- 8) inventointien perusteella paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

### 3.1. Kulttuuriympäristöarvot

Ominaispiirteiltään Oulu voidaan jakaa osa-alueisiin seuraavasti: kaupunkikeskusta ytimenään ruutukaavakeskusta, rakennettu kaupunkiympäristö, lähiöt, entiset kuntakeskustaajamat, Oulujoki-, Kiiminkijoki- ja Iijokivarret kyliseen ja vapaa-ajan asutuksineen, muut maaseutukylät sekä maaseutualueet. Kullakin alueella rakennettaessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.

## 4 § Määritelmiä

**Julkisella kaupunkitilalla** tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai

muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

**Rakennelmiksi** luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 6 m<sup>2</sup>) kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

**Saunarakennuksella** tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla tulisija, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta eikä se sovellu asumiseen.

**Kantovedellä** tarkoitetaan vettä, joka kannetaan tai pumpataan käsin kiinteistölle, eikä kiinteistöllä ole viemäriä.

**Pohjavesialueella** tarkoitetaan maaperässä olevaa pohjavesimuodostumaa, jolla on merkitystä yhdyskunnan vedenhankinnalle (luokat 1 ja 2) tai erityistä merkitystä pohjavedestä suoraan riippuvaisille suojelluille ekosysteemeille (E-luokka). Tässä rakennusjärjestyksessä pohjavesialueilla tarkoitetaan luokkiin 1 ja 2 sekä E kuuluvia pohjavesialueita.

**Ranta-alueella** tarkoitetaan rantaviivaan rajoittuvaa tai vesistön lähellä sijaitsevaa aluetta, jolle sijoittuvalla rakentamisella on vaikutuksia vesistöön, rantamaisemaan ja luontoon.

**Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen:** Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Tontin haltijan sekä rakennuspaikan haltijan ja omistajan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

## Luku 2 Yleiset rakentamista koskevat määräykset

### 5 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan

Rakennuskohteen tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön sekä ympäröivän alueen ominaispiirteisiin ja yleisesti noudatettuun rakentamistapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen ja tontin tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

### 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Rakennuksen, katoksen tai muun rakennuskohteen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei kaavamääräyksen ole toisin osoitettu.

Palovaarallista rakennusta, kuten savusaunaa, ei saa sijoittaa 15 m lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 m lähemmäs rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Muu palovaarallinen rakennuskohde kuin rakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tontin rajasta ja 8 metrin päähän naapurin rakennusalan rajasta tai rakennuksesta. Etäisyysvaatimusta voidaan pienentää palo-osastoinnilla. Palovaarallisiin rakennuskohteisiin kohdistuu kohonnut paloriski (esim. rakenteellinen tulisija, ajoneuvosuoja, ulkoarastointi, polttoaineiden varastointi).

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Patoturvallisuus ja patojen vahingonvaara-alueet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

## 7 § Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle tulee rakennus sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Suunnitelma on tehtävä käytössä olevan N2000-korkeusjärjestelmän mukaisesti.

## 8 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen ja johtoverkoston käyttöturvallisuuteen.

Maanalaisen rakentamisen suunnittelussa on huomioitava maanalaisen rakentamisen asemakaavat, olemassa oleva maanalainen rakentaminen, maanalainen pysäköinti ja kiinteät muinaisjäännökset. Kellaritilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon pohjavesi- ja maaperäolosuhteet ja muun muassa happamien sulfaattimaiden esiintyminen.

## 9 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka erottautuu selkeästi taustastaan. Rakennuksen omistajalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään tunnus tai nimi irtokirjaimin. Osoitenumerointi tai sen osoittava ohjaus on toteutettava rakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

Asemakaava-alueella katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

## 10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteisiin, kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Rakennuksen julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä.

## 11 § Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden ja -seinien, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne eivät altista lintuja törmäämään lasiin.

Lintuturvallisuutta tulee tarkastella erityisesti, jos rakennuksessa on suuria yhtenäisiä lasipintoja, lasisia kulmaikkunaratkaisuja, läpinäkyviä lasirakenteita (esimerkiksi lasinen kulkukäytävä) tai rakennus sijaitsee vesistöjen, puistojen ja lintujen muuttoreittien läheisyydessä.

## Luku 3 Erityiset rakentamista koskevat määräykset asemakaava-alueella

### 12 § Rakentamisen määrä asemakaava-alueella

Mikäli asemakaavassa ei ole määräyksiä tontin rakennusoikeudesta, mutta tontille on osoitettu rakennusala, voidaan tontin rakennusoikeus määrittää tontille sallitun kerrosluvun ja rakennusalan pinta-alan tulona.

Mikäli asemakaavassa ei ole määräyksiä tontin rakennusoikeudesta eikä tontille ole osoitettu rakennusala, saa tontin pinta-alasta käyttää rakentamiseen enintään kolmanneksen, kuitenkin siten, että tonttitehokkuus saa olla enintään 0,8. Asuinpienalojen ja rivitalojen tonttitehokkuus saa olla enintään 0,25.

Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa olla enintään 35 % rakennusten, katosten tai muiden vastaavien rakenteiden peitossa.

### 13 § Rakentamisen sijoittaminen asemakaava-alueella

Talusrakennukset ja rakennelmat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennuskohteen naapuritontin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei kaavamääräyksissä ole toisin osoitettu.

### 14 § Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueella yleisille alueille

Mikäli rakennuskohde voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennuskohde ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 m syvyyteen saakka 0,3 m ja maanpinnasta 1,5 m syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 m
- 2) Parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ilmassa olevat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa 1,5 m
- 3) julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle viranomaisen harkinnan mukaan.

- 4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska kaiteineen, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylitykset eivät saa haitata alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen. Ylityksestä ei saa aiheutua esimerkiksi näkemähaittaa eikä haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle, istutuksille tai istutusrakenteille eikä johtoverkostoille ja muulle kunnallistekniikalle.

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,2 metriä ja ajoradan kohdalla sekä 0,5 metriä sen molemmin puolin vähintään 4,6 metriä.

Työstä vastaavan on ilmoitettava kadulla ja yleisellä alueella tehtävästä työstä kunnalle voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

#### 14.1. Tontille sijoitettavan vähäisen laitteen ylitykset yleisille alueille

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

- 1) rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1,2 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että laitteen alareunan tulee olla vähintään 3,2 metrin korkeudella jalkakäytävän kohdalla ja 4,6 metrin korkeudella ajoradan kohdalla,
- 2) laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä,
- 3) laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön ja
- 4) laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, ne saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Jalkakäytävän kohdalla markiisin alareunan tulee olla vähintään 2,4 metrin korkeudella ja ajoradan sekä 0,5 metriä sen molemmin puolin vähintään 4,6 metrin korkeudella.

Ylityksistä ei saa aiheutua näkemäestettä eikä haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle, kasvillisuudelle, istutuksille tai istutusrakenteille eikä johtoverkostoille ja muulle kunnallistekniikalle.

### 15 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennuskohde ja sen rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli ylittämättä kuitenkaan tontin rajaa seuraavasti:

- 1) rakennuskohteen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät, katokset, kuistit ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,5 metriä
- 3) lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

## Luku 4 Erityiset rakentamista koskevat määräykset asemakaava-alueen ulkopuolella

### 16 § Erityiset määräykset kasvillisuudesta ja maisemasta

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot.

### 17 § Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

Kellaritilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon pohjavesi- ja maaperäolosuhteet, mm. happamien sulfaattimaiden esiintyminen.

### 18 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla 1. Rajauksen sisällä suunnittelutarvealueita eivät kuitenkaan ole asemakaavoitetut alueet eivätkä sellaisten oikeusvaikutteisten yleiskaavojen rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakentamislupa yleiskaavan perusteella. Suunnittelutarvealueiksi on osoitettu alueet, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä:

- 1) taajamien kasvusuunnat,
- 2) yleiskaavoin suunnitellut kyläalueet,
- 3) kaavoittamattomat ja rakennuspaineiltaan sellaiset alueet, joille tulisi laatia kaavoja,
- 4) alueita, jotka muutoin edellyttävät tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa tai
- 5) alueita, joille erityisten ympäristöarvojen tai –haittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

### 19 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään rakentamiseen soveltuva sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan on täytettävä rakentamislaisissa asetetut sijoittamisen edellytysten vaatimukset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

#### 19.1. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-alan tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä, vähintään:

- 1) 5000 m<sup>2</sup>
- 2) 5000 m<sup>2</sup> ranta-alueet, vesistön tai vesijättömaahan rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituus 30 m
- 3) 2000 m<sup>2</sup> yleiseen viemäri- ja vesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutusrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

## 20 § Rakennuspaikan rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 m<sup>2</sup>, mikäli kyseessä ei ole kohdissa 20.1.–20.3. mainittu rakennuspaikka.

### 20.1. Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Rakennuspaikalle rakennettujen asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennusten lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä talousrakennuksia, jotka palvelevat päärakennuksia. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja ympäristöön sopeutuvia.

Arvokkaissa kohteissa voidaan sallia erityisestä syystä rakennuspaikalla säilyvän tai säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi yksiasuntainen asuinrakennus, jonka kerrosala on enintään 150 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa enintään 20 % olla rakennusten, katosten tai muiden vastaavien rakenteiden peitossa.

Vähintään yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyrittötoimintaa palveleva yksi pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Pienteollisuusrakennuksen kerrosala saa olla enintään 700 m<sup>2</sup>.

### 20.2. Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka

Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku ranta-alueella on 1,5 ja muualla kaksi.

Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa olla enintään 15 % rakennusten, katosten tai muiden vastaavien rakenteiden peitossa.

### 20.3. Maatilarakentaminen

Maatilalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista kaksikerroksista asuinrakennusta samaan pihapiiriin talousrakennuksineen. Asuinrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 600 m<sup>2</sup>.

Maa- ja metsätaloutta palveleva tai näihin liittyvää yritystoimintaa palveleva rakentaminen sallitaan toiminnan tarpeen mukaisessa laajuudessa. Maatilan liitännäiselinkeinoin liittyviä rakennuksia saa rakentaa enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa olla enintään 50 % rakennusten, katosten tai muiden vastaavien rakenteiden peitossa.

## 21 § Eläinsuojat

Vähintään yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään viiden hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m<sup>2</sup> hevosta kohti. Tallin yhteyteen tulee rakentaa vesitiivis lannan varastointitila, joka on katettu ja johon olosuhteiden niin vaatiessa rakennetaan näkösuoja.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkoilutarhan ja ratsastuskenttien vähimmäisetäisyyden naapuritontin pihapiiriin tulee olla vähintään 50 metriä sekä laiturien vähintään 10 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Pohjavesialueilla on huomiotava tallin sijoittamista rajoittavat tekijät.

## Luku 5 Erityiset rakentamista koskevat määräykset ranta-alueilla

### 22 § Rakentamisen sijoittaminen ranta-alueilla

Ranta-alueelle sijoittuvan rakentamisen tulee olla maisemaan sopeutuvaa ja rakennuskohteiden värisävyltään hillittyä.

Luvanvaraisten rakennuskohteiden etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Vakituiseen asumiseen käytettävälle kiinteistölle tulee johtaa tieyhteys, joka on käytettävissä keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan aikana. Kyseinen tieyhteys ei saa aiheuttaa padotusta tulvan aikana. Tulvan kulkuun vaikuttavien maapengerrysten tekeminen rannan läheisyydessä on kielletty.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus esim. jään työntöminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus.

### 23 § Ranta-alueiden kasvillisuus ja viherpeitteisyys

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakennuskohteen tulee sijaita rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Ranta-alueilla puustoa ja muuta kasvillisuutta on säilytettävä rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, jotta hulevesien mukana kulkeutuvat ravinteet eivät päädy suoraan vesistöön.

## 24 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

**Alin rakentamiskorkeus** tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Ranta-alueelle rakentaessa tulee tarvittaessa pyytää alimmasta rakentamiskorkeudesta tulvariskin hallinnasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Sisävesialueilla alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään aaltoiluvarasta tai jääpatoriskistä johtuva lisäkorkeus.

Rannikkoalueilla alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 250 vuodessa sattuvan tulvan korkeus (todennäköisyys vuoden 2100 aikana), johon lisätään tarvittaessa kallistusvara ja aaltoiluvara.

## Luku 6 Erityiset rakentamista koskevat määräykset erityisalueilla

### 25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä on pyrittävä säästämään. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan.

#### 25.1. Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

#### Rakentamisen määrä

Arvokkaissa kohteissa voidaan erityisestä syystä sallia rakennuspaikalla säilyvän tai säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus.

#### Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevan uudis-, korjaus- tai lisärakennushankkeen sopivuudesta ympäristöön tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä

rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

## 25.2. Kiinteät muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Muinaismuistojen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää mahdolliset lähiympäristön muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää museoviranomaisen lausunto. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle.

Tiedossa olevat Oulun muinaisjäännöskohteet on luetteloitu Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä. Oulun keskustan muinaisjäännösalueen raja-alue käy ilmi Oulun museo- ja tiedekeskuksen kaupunkiarkeologisen inventoinnin kartasta.

## 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla

### 26.1. Pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estäminen

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun ja selvitettävä rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Selvitys on tarvittaessa liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, pilaantumattomia maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden pilaantumattomuudesta.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Jätevesiviemärin tiiveys on varmistettava koepaineistamalla viemärit ennen niiden käyttöönottoa.

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

### 26.2. Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivon rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan.

Pohjavesialueilla, jotka kuuluvat 1- ja 2-luokkaan, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittävä lupa- ja valvontavirastolta, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista. Maalämpökaivon suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita. Ennen poraustyön aloittamista on luvanhakijan osoitettava laskelmilla, että lämpökaivon mitoitus, tehollinen syvyys sekä kappalemäärä ovat riittäviä rakennuksen laskennalliseen energiatarpeeseen.

## **27 § Pilaantunut maaperä**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvittävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden takia, tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## **28 § Haitalliset yhdisteet**

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Erytysuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistettava, ettei maaperän tai täyttösoran radon tai muut haitalliset yhdisteet pääse huonetiloihin.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

### **28.1. Happamat sulfaattimaat**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvittävä happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla. Rakennettaessa alueille, joilla todetaan happamia sulfaattimaita, tulee rakennuksen korkeusasema ja kuivatus suunnitella mahdollisuuksien mukaan niin, ettei pohjaveden pinta alene.

## **29 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen**

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

## **30 § Melun ja värinän huomioiminen**

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun, runkomelun ja värinän aiheuttama haitta rakennuksen sisällä ja asuinrakennuksen, vapaa-ajan rakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella.

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

### 30.1. Lentomelualue

Haettaessa rakentamislupaa lentomelualueilla, luvanhakijan on esitettävä luotettava selvitys siitä, että asuin- ja työtilojen rakenteiden ääneneristävyys lentomelua vastaan täyttää vaatimukset. Ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) 'L on

- 1) Asuin-, loma-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa alueella, jossa lentomelu on 55–60 dB vähintään 35 dB ja alueella, jossa lentomelu on yli 60 dB ääneneristävyydsvaatimukset ja rakennushankkeen soveltuvuus on selvitettävä tapauskohtaisesti.
- 2) Toimistotiloissa alueella, jossa lentomelu on 55–60 dB vähintään 32 dB ja alueella, jossa lentomelu on yli 60 dB vähintään 35 dB.

## 31 § Lentoliikenteen ja rata-alueiden huomioiminen

### 31.1. Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen

Kun rakennusta suunnitellaan ja rakennetaan lentoaseman lähelle, on otettava huomioon lentoliikenteen esterajoitukset. Mikään laite, rakennus, rakennelma, istutukset tai työkone ei saa ylittää esterajoituksia, jotka nousevat asteittain etäisyyden kasvaessa lentoasemalta.

Koko kunnan alueella kaikille pystytettävälle rakennuskohteille, rakenteille ja nostureille, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen, tulee hankkia Ilmailulain edellyttämä lentoestelupa.

### 31.2. Radan läheisyyteen rakentaminen

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida VAK-ratapiha (vaarallisten aineiden käsittely ja kuljetus) ja ratalain mukaiset rajoitukset, kuten suoja-alue, näkemäalue ja toimenpiderajoitukset.

## Luku 7 Piha-alueita koskevat määräykset

### 32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Pihan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida muuttuvat ilmasto-olosuhteet, sään ääri-ilmiöt, hulevesien hallinta, lumenläjitystilat, liikalämmöltä suojautuminen sekä kaupunkivihreä. Taloyhtiön piha-alueella tulee olla leikkialue, jossa on vähintään kaksi vapaavalintaista kiinteää leikkivälinettä, esimerkiksi hiekkalaatikko ja keinu.

Tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot pyritään säilyttämään.

#### 32.1. Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä tulee parantaa mahdollisuuksien mukaan pihaan kohdistuvien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi

pysäköintialueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä. Nykyistä tilannetta ei saa heikentää.

Arvokkaita alueita tai arvokasta maisema-aluetta koskevan korjaushankkeen sopivuudesta ympäristöön tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

## 32.2. Viherpeitteisyys

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Asemakaava-alueella uudelle rakennuspaikalle rakennettaessa ja täydennysrakentamisessa asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 30 % olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös kasvikatot.

Kiinteistön piha-alueet on suunniteltava siten, että rakentaminen toteuttaa Oulun kaupungin vahvistaman vihertehokkuuden vähimmäiskertoimen paritaloa suuremmissa uudisrakentamiskohteissa.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuutta sekä säästettävä olemassa olevaa kaupunkiluontoa, arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita tai vastaavia.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa rakennuspaikasta tulee siistiä ja rakentaa valmiiksi viivytystä.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja luonnontilaiset tontin osat tulee suojata työmaa-aikana. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajalta suojaussuunnitelman.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsittävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

## 33 § Pihan kasvillisuus ja istutukset

Istutuksissa ja kasvukatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Istutettavissa puissa ja pensaissa tulee käyttää menestymisvyöhykkeeltään alueelle sopivia lajeja.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle. Isoiksi kasvavia puita ei saa istuttaa 5 metriä lähemmäksi rakennuksia.

Kasvillisuusaita on sijoitettava siten, että sen oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla, ellei siitä erikseen naapurin kanssa sovita toisin. Kadun, puiston tai muun yleisen alueen rajalla kasvillisuusaita on sijoitettava kokonaan tontin puolelle.

Viheralueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia niittyjä.

Puita ei saa kaataa lintujen pesimäaikana (Luonnonsuojelulaki 70§, 83§).

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita.

Asemakaavassa säilytettäväksi määrätyle puita ei saa kaataa ja ne on huomioitava suunnittelussa.

### 34 § Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota kasvillisuuden, pinnanmuotojen sekä erityisten luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura-alueelle, tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä.

Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eläinlajien kuten liito-oravan, viitasammakon ja eräiden lepakoiden elinympäristöjen säilyttäminen tulee ottaa huomioon ja selvittää lajien suojelukeinot valtion ympäristöviranomaisten kanssa yhteistyössä rakennushankkeita valmisteltaessa siltä osin, kun asiaa ei ole erikseen ratkaistu.

### 35 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusasema tulee sopeuttaa olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Rakentamisen yhteydessä piha-alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että pinta- ja sadevesien valuminen naapurien puolelle estyy. Rajapainanne tulee suunnitella siten, ettei se häiritse tonttien välisien tulvareittien toimintaa. Piha-alueeseen kohdistuvien muutostöiden yhteydessä pihan korkeusasema tulee sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin.

Piha-alueen korkeusasema tulee sopeuttaa katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Suunnitelma on tehtävä käytössä olevan N2000- korkeusjärjestelmän mukaisesti.

### 36 § Aitaaminen

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus rakentaa tai istuttaa tontin rajalle aita, ellei asemakaava toisin määrää. Tontin kadun puoleisilla rajoilla kasvillisuusaitojen tulee olla kokonaan tontilla.

Tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteesta ei sovita, siitä päättää rakennuslautakunta.

### 37 § Pengerrykset ja tukimuuri

Piha-alueen muotoilu on esitettävä asemapiirroksessa. Piha-alue tulee muotoilla ensisijaisesti luiskaamalla ja toissijaisesti tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

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

### 38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

#### 38.1. Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Liittymän pintamateriaalin tulee olla tie- tai katualueella ensisijaisesti asfaltti- tai murskepintainen. Milloin katualueen pintamateriaali on jokin muu kuin asfaltti- tai murskepintainen, voi ajoneuvoliittymän

pintamateriaalin yhteensovittaa tien pintamateriaaliin. Ajoneuvoliittymän pintamateriaalin tulee olla kulutuskestävää. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se on tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua.

Tonttiliittymä on suunniteltava siten, ettei se haittaa katujen ja yleisten alueiden kuivatusta ja, että tontin hulevedet eivät ajaudu kadulle ja kadun hulevedet ohjautu tontille.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue. Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja se on sovitettava rakennetun ympäristön ominaispiirteisiin. Jos asuntoalueella sijaitsevalle tontille rakennetaan ajoneuvoliittymän lisäksi erillinen jalankulkuliittymä, saa näiden ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän yhteenlaskettu leveys olla enintään 6 metriä.

Muilla kuin asuntoalueilla liittymä saa olla enintään 8 metriä leveä ja se on sovitettava ympäristön ominaispiirteisiin. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa erillisen jalankulkuliittymän, mikäli se on tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua.

Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä leveä ja jonka vapaa korkeus on vähintään 4,5 metriä.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä ajoneuvoliittymän rakentamisesta tontilta katualueen ajoradan reunaan asti.

Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää valtion tieviranomainen.

## 38.2. Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

## 39 § Pelastustie

**Hälytysajoneuvoilla** tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

**Pelastuslaitoksen nostokalustolla** on oltava vapaa pääsy yli kaksikerroksisen rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ja sammutustyöt ovat mahdollisia.

**Pelastautuminen** rakennuksista tapahtuu ensisijaisesti omatoimisesti, kerrostaloissa hätäpoistuminen parvekkeiden ja tikasluukkujen kautta.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,2 metriä (Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohje).

Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi, jolla saa osoittaa vain virallisen pelastustien. Virallinen pelastustie on hyväksytty ja esitetty lupa-asiakirjoissa.

Pelastusteiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluu tontin omistajan vastuulle. Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina. Tontin ulkopuolella sijaitsevat pelastustiet ja nostopaikat kuuluvat tontin omistajan vastuulle.

## 40 § Pysäköinti ja autopaikat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Muilla kuin pientalotonteilla autopaikoista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Tontilta tulee uudis- ja muutusrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa pysäköintiin toiminnan tarpeen mukaisesti.

Kun autopaikkoja on enintään 10, tulee lisäksi yhden autopaikan soveltua liikkumisesteiselle. Kun autopaikkoja on enintään 50, tulee lisäksi yhteensä kahden autopaikan soveltua liikkumisesteiselle. Tämän jälkeen yhden autopaikan kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden tulee lisäksi soveltua liikkumisesteiselle. Nämä paikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.

## 41 § Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla helposti saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä ei saa heikentää polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

### 41.1. Asemakaava-alueet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Vähintään puolet paikoista tulee sijaita lukittavassa lämpimässä sisätilassa. Ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla runkolukittavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille.

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 50 k-m<sup>2</sup> kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään 30 % on rakennettava katetuiksi ja ulkona sijaitsevilla runkolukittamisen mahdollistaviksi.

## 42 § Jätehuolto

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut ja riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Keräysvälineet ja kompostit on tarvittaessa aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi. Biojäteastiat on suojattava suoralta auringonpaisteelta.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä, ja ne on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta haittaa tai vaaraa kiinteistön asukkaille, naapureille tai ympäristölle. Keskusta-alueelle toteutettavien

uudisrakennusten jätehuoltotilat tulee kerrostaloissa toteuttaa integroituna rakennukseen, ellei kaava muuta salli.

### 43 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa ja osoitettava lumenlajituspaikat asemapiirroksessa lumenlajituksen pinta-alatarpeen mukaisesti. Lumi tulee varastoida siten, ettei varastoinnista aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille, ympäristölle tai kadun käyttäjille.

Tontille tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava ja siirrettävä luvalliselle lumenlajituspaikalle. Tontin tai sen ulkopuolelle tehdyn pelastusreitit kunnossapidosta vastaa pelastusreittiä tarvitseva kiinteistö. Pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina.

### 44 § Hulevedet, tulvareitit ja perustusten kuivatusvedet

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien eli rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesien sekä perustusten kuivatusvesien hallinnasta.

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Imeytysjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta.

Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää tontilla, on johdettava viivytämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna. Tontin rajoituksessa mereen tai jokeen puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa niihin, kun huomioidaan hulevesien viivytys Oulun hulevesiohjelman mukaisesti.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Tulvareittejä ei saa tukkia. Rakentamisen vaikutukset tulvareitteihin on selvitettävä ja tarvittaessa suunniteltava korvaavat reitit.

Mikäli tontti rajoittuu rantaan, on puusto ja muu kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, jotta hulevesien mukana kulkeutuvat ravinteet eivät päädy suoraan vesistöön.

## Luku 8 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

### 45 § Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoalueelle tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa vain alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa tai ympäristö- tai katusuunnitelmassa ole toisin osoitettu.

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

## 46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

### 46.1. Puistot ja muut virkistysalueet

Julkiseen kaupunkitilaan rakennettavien ja sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia.

Muuntamot, jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne haittaa julkisen kaupunkitilan käyttöä ja kunnossa- sekä puhtaanapitoa eivätkä häiritse kaupunkikuvaa.

Mastot ja suurehkot antennit on ensisijaisesti pyrittävä sijoittamaan olemassa oleviin korkeisiin rakenteisiin. Laitteiden sijoittelussa mastoihin on eri toimijoiden pyrittävä mastojen yhteiskäyttöön.

### 46.2. Julkisen kaupunkitilan valaistus

Julkisen kaupunkitilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti tai haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapurialueita.

### 46.3. Julkisen kaupunkitilan liikennealueet

Julkisen kaupunkitilan liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi, tarkoituksenmukaisiksi ja esteettömiksi.

Patioiden ja terassien sijoittaminen edellyttää kaupunkiympäristöpalvelujen lupaa.

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on sijoitettava siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

### 46.4. Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

## Luku 9 Yleiset rakennuskohdekohtaiset määräykset

### 47 § Yleismääräys luvanvaraisuudesta vapauttamisesta

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään tässä luvussa seuraavat ehdot täyttäviä rakennuskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan rakentamisluvan tarpeesta.

Rakentamisluvasta vapauttaminen ei koske mahdollisen poikkeamisluvan, maisematyöluvan tai muun kuin rakentamislain perusteella vaadittavan luvan tarvetta.

### 48 § Yleiset vaatimukset rakentamisluvasta vapautetuille rakennuskohteille

Rakennuskohteen tulee aina täyttää rakentamista koskeva yleinen sääntely ja kaavan määräykset sekä muu kyseistä rakennuskohdetta koskeva sääntely.

Rakennuskohteen ollessa rakennus, edellyttää rakentaminen rakennuspaikalta rakennusoikeutta. Rakennuksen tulee sijoittua rakennusjärjestyksen mukaisesti, ellei rakentamista ohjaavassa kaavassa ole toisin määrätty. Rakennuskohteen tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön sekä ympäröivän alueen ominaispiirteisiin ja yleisesti noudatettuun rakentamistapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä valaistuksen osalta.

## 49 § Rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta

### 49.1. Aidat ja tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaali, korkeus, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan tai kaupunkikuvaan. Aidan rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa ja alueen rakentamistapaohjeita. Piikkilanka-aita on kielletty.

Rakenteellinen aita tai kasvillisuusaita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle. Aidasta ei saa aiheutua haittaa kadun kunnossapidolle.

Rakenteellisten aitojen ja muurien rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) asemakaava-alueella aita tai muuri rakennetaan alueen rakentamistapaohjeiden mukaisesti
- 2) alue tai rakennus ei ole arvokas ja asemakaavalla tai lailla suojeltu

Ja jos kaavassa tai rakentamistapaohjeessa ei ole muuta määrätty, rakenteellisen aidan rakentaminen on vapautettu rakentamisluvasta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta kiinteistöjen rajalle on sovittu yhdessä tonttien haltijoiden kanssa ja kun aidan korkeus tukimuureineen on:
  - a. asuintonttien välinen aita enintään 1,6 m
  - b. teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita enintään 2 m
  - c. muiden tonttien aita enintään 1,6 m
- 2) kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aita, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja kun aidan korkeus tukimuureineen on:
  - a. kadun vastainen aita enintään 1,2 m
  - b. puistoa ja muita alueita vastainen aita enintään 1,6 m
  - c. teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita enintään 1,6 m
  - d. muiden tonttien aita enintään 1,2 m
- 3) tonttien välisen muurin rakentamisesta ja kunnossapidosta kiinteistöjen rajalle on sovittu yhdessä tonttien haltijoiden kanssa ja kun:
  - a. muurin korkeus on enintään 1,2 m

Kasvillisuusaita ja tontin sisäinen rakenteellinen aita eivät ole luvanvaraisia eikä esitetyt enimmäiskorkeudet koske niitä.

### 49.2. Aurinkoenergiajärjestelmät

Aurinkoenergiajärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa tai maisemaa. Paneelin tai keräimen pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Rakennukseen kiinnitettävien aurinkoenergiajärjestelmien rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) rakennuksen katolle asennettava paneelikenttä tai aurinkokeräin on lappeen suuntainen, lapetta mukaileva, enintään lappeen pinta-alan kokoinen, yhdensuuntainen, yksivärinen ja muodostaa sopusuhtaisen yhtenäisen kentän. Tasakatolle tai erittäin loivalle katolle sallitaan lisäksi korkeintaan 15 asteen koroketelineet
- 2) katto ei ole kasvikatto
- 3) arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella paneelikenttä tai aurinkokeräin asennetaan muualle kuin kadun puoleiselle lappeelle.

Muiden kuin rakennuksiin kiinnitettävien aurinkoenergiajärjestelmien rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan hakemisesta asemakaavoitetun alueen ulkopuolella, kun hankealueen pinta-ala on korkeintaan 100 m<sup>2</sup>

### 49.3. Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee verhota rakennuksen julkisivuun sopivilla materiaaleilla ja väreillä, kun ne sijoittuvat kadun puoleiselle julkisivulle. Suojelluissa ja arvokkaissa rakennuskohteissa ja alueilla tulee laitteet suojata julkisivuun soveltuvalle korkeatasoisella näkösuojalla.

Ilma-ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen rakennukseen ja sen välittömään läheisyyteen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun:

- 1) rakennuksen omistaja sallii sijoittamisen
- 2) laite sijaitsee ympäristöä tai kaupunkikuvaa häiritsemättömällä paikalla
- 3) arvokkaassa kulttuuriympäristössä (RKY) laite sijoitetaan muualle kuin kadun puoleiselle julkisivulle

### 49.4. Maalämpöjärjestelmät

Energiakaivon rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan. Maalämmön keruupiirin sijoittaminen vesistöön edellyttää aina rakentamislupaa. Maalämmön pintakeruupiirin sijoittaminen muualle kuin vesistöön on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta.

Maalämpökaivon, maapiirin ja muiden rakenteiden sijoittelussa on otettava huomioon lähellä olevat muut energiakaivot, talousvesikaivot, jätevedenpuhdistamot sekä etäisyys rakennuksista ja tontin rajasta.

Maalämpöputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

Energiakaivoa ei saa sijoittaa alueille, joissa on varauksia maanalaisille rakenteille tai maanalaisia rakenteita.

Maalämpöjärjestelmien suunnittelussa tulee noudattaa Oulun kaupungin ohjetta energiakaivoja tai maapiirejä hyödyntäviin järjestelmiin.

### 49.5. Tuulivoimalat

Tuulivoimala vaatii rakentamisluvan. Rakennuksen yhteyteen rakennettava vähäinen pientuulivoimala käsitellään julkisivuun kiinnitettävänä laitteena.

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon palo- ja liikenneturvallisuuden vaatimat suojaetäisyydet, soveltuvuus maisemaan, kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä mahdolliset ympäristöhäiriöt kuten välke ja melu sekä sen kulkeutuminen. Lisäksi tulee ottaa huomioon teknisen huollon ja sähkön siirron järjestämismahdollisuudet sekä vaikutukset lähietäisyydellä oleviin radiojärjestelmiin.

Yli 50 metriä korkeista (kokonaiskorkeus maanpinnasta) tuulivoimaloista tulee koko kaupungin alueella aina pyytää lausunto Puolustusvoimilta. Tätä matalammista pientuulivoimaloista tulee pyytää Puolustusvoimien lausunto, mikäli ne rajoittuvat Puolustusvoimien pysyvässä käytössä oleviin alueisiin.

Lentoesteiden osalta viitataan rakennusjärjestyksen 31 §:n säännökseen.

## 49.6. Energiavarastot

Energiavarastot ja energiakontit on vapautettu rakentamisluvan hakemisesta, kun niiden yhteenlaskettu koko samalla kiinteistöllä on korkeintaan 2 neliömetriä ja 4 kuutiometriä.

Energiavarastojen rakentamisessa tulee noudattaa pelastusopiston voimassa olevaa ohjetta.

## 49.7. Jätevesijärjestelmät ja liittyminen vesijohtoverkoston

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Mikäli rakennushanke sijoittuu viemäroidyn alueen ulkopuolelle, on rakentamislupaa edellyttävässä rakennushankkeessa esitettävä suunnitelma jätevesien käsittelystä rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Hyväksytty jätevedenkäsittelysuunnitelma liitetään osaksi rakentamislupapäätöstä.

Rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen, vesi- tai jätevesiosuuskunnan verkostoon on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella ei tarvita rakentamislupaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen, jos rakennuksen vesihuolto perustuu kantoveteen eikä rakennuksessa ole paineellista vesijohtoa.

## 49.8. Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Antennin ja sitä vastaavan laitteen sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle on vapautettu rakentamisluvan hakemisesta, kun kohde ei ole arvokas tai suojeltu tai sijaitse arvokkaassa kulttuuriympäristössä (RKY). Pientuulivoimalan rakentaminen on aina luvanvaraista.

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

## 49.9. Laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoittuvien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kaupunkikuvaan. Laiturien tulee soveltua liikuntarajoitteisten käyttöön. Vesilainmukaisen luvan tarve on selvitettävä erikseen.

Asuintontille sijoittuvan laiturin tai vastaavan ponttonirakenteen rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) tontin rantaan rakennettava laituri on kooltaan enintään 15 m<sup>2</sup> ja leveydeltään enintään 2 metriä, ja
- 2) tontin rannassa saa olla kerrallaan vain yksi tämän säännöksen perusteella rakennettu laituri

## 49.10. Terassirakenteet

Yleisön käytössä olevan terassin rakentaminen tontille on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta muualla kuin arvokkaissa tai suojelluissa kohteissa sekä arvokkaassa kulttuuriympäristössä (RKY) ja seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) terassia voi käyttää yhtä aikaa enintään neljä henkilöä (kioski, ravintola, esiintymislava, näyttelyalusta), ja
- 2) terassitasen korkeus on enintään 0,5 m maanpinnasta, ja
- 3) terassi sijaitsee vähintään kahden metrin päässä tontin rajasta

#### 49.11. Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Kasvihuoneet ja maatalouden kasvutunnelit on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun ne sijaitsevat asemakaava-alueen ulkopuolella ja seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) rakennuskohde ei sijoitu arvokkaalle kulttuuriympäristöalueille tai -kohteille tai alue ei ole asemakaavalla tai lailla suojeltu ja sopeutuu maisemaan, ja
- 2) kasvihuoneen ala on alle 30 m<sup>2</sup>, ja
- 3) kasvutunnelin ala on alle 50 m<sup>2</sup> ja maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuvan kasvutunnelin ala alle 100 m<sup>2</sup>, ja
- 4) rakennuskohteen korkeus on enintään 4 m

#### 49.12. Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva lantala, lietesäiliö ja laakasiilo on vapautettu luvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 50 m<sup>2</sup>, ja
- 2) lietesäiliön tilavuus on alle 300 m<sup>3</sup>

#### 49.13. Siilot ja varastointisäiliöt

Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 70 m<sup>3</sup> ja
- 2) siilojen kokonaiskorkeus on enintään 10 m ja
- 3) siilo sijoittuu vähintään korkeutensa etäisyydelle naapurintontin rajasta tai sijoittamiseen on naapurintontin haltijan suostumus

#### 49.14. Liikuteltavat laitteet

Tontille sijoitettava tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) siirrettävä laite on enintään 2,5 m korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m<sup>2</sup>, ja
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä, ja
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 4 kk

### 50 § Mainokset, mainos- ja muut vastaavat laitteet

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön eikä se saa olla häiritsevä. Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä tai kunnossapitoa. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Liikehuoneiston ikkunan peittäminen ja teippaaminen mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä. Mainokset eivät saa liiallisesti estää luonnonvalon pääsyä sisätilaan.

#### 50.1. Valaistut mainokset ja laitteet

Valonlähteen sisältävien mainosten ja näyttöjen tulee kooltaan, muodoltaan, valoteholtaan ja pintakirkkaudeltaan olla ympäristöön sopivia ja haittaa aiheuttamattomia. Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

Valomainos ei saa olla liian kirkas tai häiritsevä. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

## 50.2. Siirrettävät mainoslaitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien kohdalle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,5 metriä. Laitteen tulee olla kiinteistössä kiinni, enintään 0,8 metrin levyinen, eikä se saa haitata alueen käyttöä.

# Luku 10 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

## 51 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

### 51.1. Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus ja esteettömyys, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Keskusta-alueella työmaa on pääsääntöisesti aidattava. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovellettava ympäristöön. Työmaa-aitausten käyttämisestä mainostilana tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on viipymättä kunnostettava ja siistittävä.

Poltto- ja voitelunesteet sekä muut vaaralliset tai haitalliset aineet on varastoitava siten, että aineita ei pääse maaperään, vesistöön, ojaan, viemäriin tai pohjaveteen.

Hulevesistä, mukaan lukien sulamisvesistä, on huolehdittava myös rakentamisen aikana. Ne eivät saa aiheuttaa haittaa muille kiinteistöille. Työmaalla tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu, josta ilmenee rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot.

### 51.2. Säilytettävä puusto työmaalla

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi. Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti, eikä suoja-alueita saa käyttää varastointiin. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajalta suojaussuunnitelman.

### 51.3. Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä turvallisena sekä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet on suojattava lumelta ja kastumiselta sekä pidettävä kuivana kuljetuksen ja työmaavarastoinnin aikana valmistajan ohjeiden mukaisesti.

#### 51.4. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä, häiritsevää valoa, kohtuutonta melua tai muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden ja päästöjen leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden vaarallisten tai haitallisten aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei aineita joudu ympäristöön ja maaperään, vesistöön, ojaan, viemäriin tai pohjaveteen.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta sekä toimivaltaisten viranomaisten ja vesihuoltolaitoksen antamia määräyksiä ja ehtoja.

Erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavista paalutus-, louhinta- tai räjäytystyöstä tai vastaavasta työstä on tehtävä ilmoitus ympäristöviranomaiselle viimeistään 30 vuorokautta ennen työn aloittamista, ellei ympäristönsuojelumääräyksissä toisin määrätä. Erityisen häiritsevää melua aiheuttavissa töissä on noudatettava ympäristönsuojelumääräyksissä mainittuja aikarajoja.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut voi hakemuksesta myöntää rakentajalle määräajaksi oikeuden käyttää kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten.

Kaivu- ja louhintatöihin katu- tai muulla yleisellä alueella tarvitaan asianmukainen lupa kyseisen alueen haltijalta.

Kiinteistön toimintaan liittyvät liikennemerkkit on pääsääntöisesti sijoitettava omalle tontille. Pelastusteiden yms. kunnossapidosta vastaava taho on osoitettava liikennemerkkin yhteydessä lisäkilvellä.

#### 51.5. Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti. Työmaan jätteiden lajittelussa ja muussa jätehuollossa on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

#### 51.6. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa rakennuspaikasta tulee siistiä ja rakentaa valmiiksi viipymättä.

## Luku 11 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

### 52 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Mikäli maaperään on kohteen käyttöhistoria huomioon ottaen saattanut joutua vaarallisia tai haitallisia aineita tai ongelmajätteitä, maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.

### 52.1. Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristöön. Purkutyömaalla tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee suosia suhteessa kierrätykseen.

Jos purettavan kohteen purkutyötä ei aloiteta kohtuullisessa ajassa luvan myöntämisestä, tai purkutyö keskeytyy tai viivästyy, ja kohteesta leviää ympäristöön haitallisia aineita, hajuja, pölyä taikka siitä aiheutuu epäsiisteyttä tai vaaraa, kohde on aidattava ja suojattava siten, että haitta poistuu.

### 52.2. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

Mahdollisesti vaurioitunut katu tai muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

## Luku 12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

### 53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennukset, tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot on poistettava julkisivuista välittömästi.

### 54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Tontti ja rakennuspaikka on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.

Tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä myöskään autojen, veneiden, koneiden, laitteiden, muiden vastaavien tavaroiden tai polttopuiden ympäristöä rumentavaan tai häiriötä aiheuttavaan ulkosäilytykseen.

Pienehkön veneen, asuntoauton, asuntovaunun tai muun vastaavan kulkuneuvon kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

### 55 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomien tonttien tulee olla sellaisia, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin, ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Jos tontin käytöstä on häiriötä ympäristölle, tontin ympäri on rakennettava tai istutettava aita. Tontti tulee tarvittaessa sovittaa ympäröivään maisemaan istutusten avulla.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennuskohteet, rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Tontilla olevat istutukset ja rakennelmat, kuten aidat, eivät saa aiheuttaa näkemähaittaa kadulle tai tielle.

## Luku 13 Erinäiset määräykset, liitteet

### 56 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 10.10.2016 § 85 hyväksymä ja 1.9.2017 voimaan tullut rakennusjärjestys.

#### 56.1. Liitteet

##### 1. Kartta suunnittelutarvealueista

*(Niillä asemakaavoitetuilla kaupunkialueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät xx.xx.19xx hyväksytyyn rakennusjärjestykseen (liite x), on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.)*