



Rakennusjärjestysluonnoksen lausunnot ja mielipiteet

Diaarinumero OUKA/6317/00.01.01.00/2024. Nähtäville rakennuslautakunta 10.6.2026 § 60.

Rakennuslautakunta päätti 10.6.2026 § 60 asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestysluonnos oli nähtävillä 15.6. – 16.8.2026. Lausuntoja ja mielipiteitä saatiin yhteensä 17 kpl, joista viranomaisen lausuntoja oli 8 kpl ja muita mielipiteitä 10 kpl. Yksi mielipiteistä saapui nähtävilläoloajan jälkeen.

Uudistamisen tärkeimpiä tavoitteita olivat rakennusjärjestyksen päivittäminen uuden rakentamislain mukaiseksi, luvanvaraisuuden määrittely ja rakennusjärjestyksen määräysten selkeyttäminen. Valmistelussa todettiin myös, ettei rakennusjärjestys ole tarkoituksenmukainen paikka rakentamista koskeville ohjeille eikä siinä ole tarpeen toistaa muualla lain-säädännössä säädettyjä asioita.

Saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Lausunto 1 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 16.6.2026.....	2
Lausunto 2 Väylävirasto 20.7.2026.....	3
Lausunto 3 Oulun kaupungin Ympäristötoimi 28.7.2026.....	3
Lausunto 4 Oulun Museo- ja tiedekeskus/ arkeologia 11.8.2026.....	5
Lausunto 5 Oulun Museo- ja tiedekeskus/ rakennettu kulttuuriympäristö 13.8.2026.....	7
Lausunto 6 Liikenne- ja viestintävirasto Traficom 13.8.2026	9
Lausunto 7 Lapin Elinvoimakeskus 13.8.2026	10
Lausunto 8 Pohjois-Suomen Elinvoimakeskus 14.8.2026	11
Mielipide 1 Kaijansaari Kalle 27.7.2026.....	12
Mielipide 2 Yrittäjäjärjestö 5.8.2026.....	14
Mielipide 3 Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry 6.8.2026	28
Mielipide 4 Similä Vesa 10.8.2026	35
Mielipide 5 Oulun Omakotiyhdistys ry 16.8.2026.....	37
Mielipide 6 Oulun Jalankulkijat ry 16.8.2026.....	45
Mielipide 7 Oulun polkupyöräilijät ry 16.8.2026	48
Mielipide 8 Kaski Kaisa ja Risto 21.8.2026.....	51
Mielipide 9 Rakennusteollisuus RT ry 31.8.2026	52



Lausunto 1 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 16.6.2026

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos kiittää mahdollisuudesta antaa palautetta Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.

Pelastuslaitos kommentoi seuraavaa:

39 § Pelastustie

Pykälän neljännessä kohdassa on viitattu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohjeeseen pelastustien leveyden ja vapaan ajokorkeuden suhteen. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohjeessa vapaa ajokorkeus on vähintään 4,2 metriä, joten rakennusjärjestyksessä olisi syytä olla sama vähimmäiskorkeus (4,5 m → 4,2 m).

Lisäksi samaiseen pykälään voisi lisätä kokonaan uuden kohdan: Pelastustie on virallinen silloin, kun se on merkitty rakentamislupa-asiakirjoihin. Ajoreittien merkitseminen pelastustieksi omaehtoisesti ilman että ne on merkitty rakentamislupa-asiakirjoihin ei ole sallittua.

49 § Rakennuskohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta

Pykälän alaotsikossa Energiavarastot on viitattu pelastuslaitoksen voimassa olevaan ohjeeseen energiavarastojen suunnitteluun. Pelastuslaitoksen oma ohje on korvattu pelastusopiston laatimalla "litiumioniakkuenergiavarastojen sijoittaminen ja paloturvallisuus" ohjeella. "

Tiivistelmä: Lausunto on ehdollisen myönteinen. Pelastuslaitos esittää täsmennyksiä pelastustien vapaaseen ajokorkeuteen, pelastustien virallisen määritelmän kirjaamista rakennusjärjestykseen sekä energiavarastoja koskevan ohjeviittauksen päivittämiseen.

Vastaus:

Rakennusjärjestysehdotukseen on muutettu kohtaa 39 § Pelastustie yhteneväisemmäksi Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohjeen kanssa.

Muutettu kohta 39 § Pelastustie: " Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 4,2 metriä (Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohje)."

Suunnitelmien sisällöstä määrätään Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 6 § Piha-alueen tiedot asemapiirroksessa kohdassa 2 (sisällytetään tiedot pelastusteistä). Rakennusjärjestyksestä on pyritty vähentämään ohjeistusta, mutta pelastustien merkittävyyden vuoksi rakennusjärjestysehdotukseen on kuitenkin tarkennettu pelastustietä koskevaa kappaletta.



Muutettu kohta 39 § Pelastustie: "Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi, jolla saa osoittaa vain virallisen pelastustien. Virallinen pelastustie on hyväksytty ja esitetty lupa-asiakirjoissa."

Muutettu kohtaa 49.6 Energiavarastot: "Energiavarastojen rakentamisessa tulee noudattaa pelastusopiston ~~pelastuslaitoksen~~-voimassa olevaa ohjetta ~~energiavarastojen suunnitteluun~~."

Lausunto 2 Väylävirasto 20.7.2026

"Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kyseiseen rakennusjärjestysluonnokseen."

Lausunto 3 Oulun kaupungin Ympäristötoimi 28.7.2026

"21 §:n (Eläinsuojat) osalta ympäristötoimi pitää hyvänä, että määräys vastaa pitkälti ympäristötoimen hevostalliohjetta. Ympäristötoimi ehdottaa, että tallien yhteyteen rakennettavan lannan varastointitilan ohjeistusta tarkennetaan seuraavasti: *"Tallien yhteyteen tulee rakentaa vesitiivis lannan varastointitila, joka on katettu tai katettavissa. Tarpeen vaatiessa tulee rakentaa näkösuoja naapurustolle."* Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014) mukaan lannan varastointitilan tulee olla katettu tai katettavissa. Katettavissa olemisella tarkoitetaan, että jos kyseistä lantala ei ole katettu tulee lannan varastointitila voida peittää siten, että sadeveden pääsy varastointitilaan estetään ja sadevedet voidaan ohjata lantalan ulkopuolelle.

Toinen huomio määräykseen on, että luonnoksessa esitetään **ulkotarhojen** osalta vähimmäisetäisyydeksi naapuritontin pihapiiriin vähintään 10 m. Ympäristötoimen näkemyksen mukaan ulkotarhoilta on syytä edellyttää vähintään 50 metrin etäisyyttä naapurin raja- tai pihapiiriin. Etäisyyden tarkoitus on vähentää ulkotarhoista aiheutuvia haittoja naapureille. Ulkotarha sijaitsee yleensä tallin yhteydessä ja on tarkoitettu hevosten päivittäiseen ulkoiluun ja on näin ollen laitumia suuremmalla käytöllä. Ympäristötoimi ehdottaa, että määräykseen lisätään informatiivisena asiana, että *"Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää mahdolliset tallin sijoittamista rajoittavat tekijät ja lupatarpeet esim. ympäristöluvantarve pohjavesialueella."*

26 §:n (Rakentaminen pohjavesialueille) maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille kohtaan ympäristötoimi ehdottaa, että lisätään selkeästi mikä viranomainen ottaa kantaa, voiko lämpökaivoa sijoittaa pohjavesialueelle esim. "Pohjavesialueilla,



jotka kuuluvat 1- ja 2-luokkaan, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä *lupa- ja valvontavirastolta*, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista.”

49 §:n (Rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta)

jätevesijärjestelmiä ja vesijohtoverkostoon liittymistä koskevan kohdan osalta ympäristötoimi toteaa, että kohta on hieman epäselvä ja kohdan selkeyttämistä on hyvä pohtia. Ympäristötoimen ymmärryksen mukaan rakennusjärjestyksessä vapautetaan kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien osalta luvanvaraisuudesta ainoastaan asemakaava-alueen ulkopuoliset kantovedelliset jäteveden käsittelyjärjestelmät. Ympäristötoimi pitää hyvänä, että kaikki muut kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät pysyvät rakentamisluvanvaraisina.

Ympäristötoimi pitää hyvänä ulkovarastointiin liittyviä pykälä 54 § (työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla) ja 55 § (rakentamattomat tontit ja muut alueet).

Toimivalta

Ympäristöjohtajan allekirjoittamiin (mukaan lukien lausunnot muutoksenhaku viranomaisille): Oulun kaupungin hallintosäännön 26.1. §:n mukaan Oulun seudun ympäristötoimi - liikelaitoksen johtokunta toimii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain tarkoittamana kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena. Hallintosäännön § 22 mukaan liikelaitoksen johtaja käyttää puhevaltaa liikelaitoksen johtokunnan puolesta ja antaa lausunto- ja tuomioistuimille ja muille viranomaisille.”

Tiivistelmä: Lausunto on pääosin myönteinen. Ympäristötoimi esittää täsmennyksiä eläinsuojaiin, lantaloihin, ulkotarhojen etäisyyksiin, pohjavesialueiden lämpökaivoihin ja jätevesijärjestelmien luvanvaraisuuteen.

Lausunnon muutosesitykset:

- 21 §: Lannan varastointitilan tulee olla vesitiivis ja katettu tai katettavissa; tarvittaessa edellytetään näkösuojaa.
- 21 §: Ulkotarhojen etäisyys muutetaan 10 metristä vähintään 50 metriin naapurin rajasta tai pihapiiristä.
- 21 §: Lisätään kirjaus tallin sijoittamista rajoittavien tekijöiden ja lupatarpeiden selvittämisestä, esimerkiksi ympäristöluvan tarve pohjavesialueella.
- 26 §: 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla tulee selvittää lupa- ja valvontavirastolta, onko lämpökaivo mahdollinen.
- 49 §: Selkeytetään, että luvanvaraisuudesta vapautetaan vain asemakaava-alueen ulkopuoliset kantovedelliset jätevesijärjestelmät; muut kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät jäävät luvanvaraisiksi.

**Vastaus:**

Rakennusjärjestyksessä huomioidaan kaavassa osoitettu maankäyttö, joka ohjaa alueen rakentamista. Kaavassa maa- ja metsätalouskäyttöön osoitetuilla alueilla etäisyydet naapurin rajaan voivat tarhan ja laitumen osalta olla pienempiä, jos naapurikiinteistöllä ei ole asutusta tai pihapiiriä. Vähimmäispinta-alavaatimus ohjaa hevostallien rakentamista tarkoituksenmukaisesti maaseutumaiseen ympäristöön.

Lausunnon mukaan ulkotarhoilta olisi syytä edellyttää vähintään 50 metrin etäisyyttä naapurin rajaan tai pihapiiriin.

Kohdassa 21 § Eläinsuojat muutettiin määräystä ulkotarhan etäisyydestä 10 metristä 50 metriin ja lisättiin pohjavesialueita koskeva huomautus.

Muutettu kohtaa 21 § Eläinsuojat: *"Eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkoilutarhan ja ratsastuskenttien vähimmäisetäisyyden naapuritontin pihapiiriin tulee olla vähintään 50 metriä sekä laitumien ja ulkotarhojen vähintään 10 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita."*

Lisätty kohtaan 21 § Eläinsuojat pohjavettä koskeva huomautus mukaillen: *"Pohjavesialueilla on huomioitava tallin sijoittamista rajoittavat tekijät."* Pohjaveden suojelun merkitystä halutaan korostaa. Lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksessä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista toistaa laissa määrättyjä asioita.

Lisätty kohtaan 21 § Eläinsuojat näkösuoja: *"Tallin yhteyteen tulee rakentaa vesitiivis lannan varastointitila, joka on katettu, ja johon olosuhteiden niin vaatiessa rakennetaan näkösuoja."*

Rakennusjärjestysehdotuksen kohtaa 49.7 Jätevesijärjestelmät ja liittyminen vesijohtoverkostoon täsmennettiin seuraavasti: *"Asemakaava-alueen ulkopuolella ei tarvita rakentamislupaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen, jos rakennuksen vesihuolto perustuu kantoveteen eikä rakennuksessa ole paineellista vesijohtoa."*

Kohtaan 26.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla on lisätty viranomais-taho: *"Pohjavesialueilla, jotka kuuluvat 1- ja 2-luokkaan, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä lupa- ja valvontavirastolta, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista."*

Lausunto 4 Oulun Museo- ja tiedekeskus/ arkeologia 11.8.2026

"Tämä Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Arkeologinen kulttuuriperintö sisältyy rakennusjärjestyksen luonnoksessa esitettyyn kulttuuriympäristöalueiden ja kohteiden määritelmään niin valtakunnallisesti



arvokkaina arkeologisina alueina kuin myös yleis- ja osayleiskaavoissa osoitettuihin arvokkaisiin alueisiin tai kohteisiin (3 §).

Maanalaista rakentamista käsiteltäessä tuodaan esille arkeologisesti arvokkaiden alueiden huomioon ottaminen (8 §). Kun kohdassa tarkoitettaneen muinaisjäännöksiä yleensä ja kun käytetty sanamuoto "arkeologisesti arvokkaiden alueiden" on lähellä valtakunnallisesti arvokkaita arkeologisia alueita (VARK-kohteet), olisi kohdassa yksiselitteisempää puhua kiinteistä muinaisjäännöksistä.

Muinaisjäännöksiin liittyvät määräykset on todettu luvussa VI *Erityiset rakentamista koskevat määräykset erikoisalueilla*. Kohdan (25 §) määräykset ovat sinänsä riittävät muinaisjäännösten huomioon ottamiseksi rakentamisessa. Museo kuitenkin suositaa kahden kohdan selventämistä. Koska muinaisjäännöskereskisterissä yhtenä arkeologisen kulttuuriperinnön lajina on "mahdollinen muinaisjäännös", on lause "Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin" syytä täsmentää muotoon "Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää mahdolliset lähiympäristön muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin".

Toinen kohta liittyy Oulun museotoiminnassa viime vuosina tapahtuneisiin organisatiomuutoksiin, joiden vuoksi kohdassa "Oulun keskustan muinaisjäännosalueen rajausta käy ilmi Pohjois-Pohjanmaan museon kaupunkiarkeologisen inventoinnin kartasta" tulee ajantasaistaa muotoon "Oulun keskustan muinaisjäännosalueen rajausta käy ilmi Oulun museo- ja tiedekeskuksen kaupunkiarkeologisen inventoinnin kartasta". Täsmennys helpottaa tiedon löytymistä.

Vastuumuseolla ei ole muuta huomauttamista nyt nähtävillä olevasta Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen luonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Tiivistelmä: Lausunto on pääosin myönteinen. Museo pitää muinaisjäännöksiä koskevia määräyksiä riittävinä, mutta esittää sanamuotojen täsmentämistä kiinteisiin muinaisjäännöksiin sekä organisaation nimen päivittämistä Oulun museo- ja tiedekeskukseksi.

Vastaus:

Rakennusjärjestystä on korjattu ja tarkistettu museoviranomaisen lausunnon mukaisesti.

Kohtaa 8 § on täsmennetty ja muutettu seuraavasti: "Maanalaisen rakentamisen suunnittelussa on huomioitava maanalaisen rakentamisen asemakaavat, olemassa oleva maanalainen rakentaminen, maanlainen pysäköinti ja ~~arkeologisesti arvokkaat alueet~~ kiinteät muinaisjäännökset."



Kohtaa 25.2 Kiinteät muinaisjäännökset on muutettu seuraavasti: *"Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää mahdolliset lähiympäristön muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin". ja " Oulun keskustan muinaisjäännösalueen rajausta käy ilmi Oulun museo- ja tiedekeskuksen kaupunkiarkeologisen inventoinnin kartasta."*

Lausunto 5 Oulun Museo- ja tiedekeskus/ rakennettu kulttuuriympäristö 13.8.2026

"Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokkaita maisema-alueita.

Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisen tärkeimpiä tavoitteita on päivittää rakennusjärjestys uuden rakentamislain mukaiseksi, määritellä luvanvaraisuus 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. Rakennusjärjestysluonnos koostuu lakia täydentävistä määräyksistä, joita tulee rakentamisessa noudattaa, ja joita voidaan valvoa.

Oulun museo- ja tiedekeskus pitää rakennusjärjestysluonnosta kattavana ja selkeänä. Museon näkemyksen mukaan aurinkoenergiajärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen asentaminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai suojeltuun kohteeseen vaatii ohjausta tapauksissa, joissa myös muut kuin kadunpuoleiset julkisivut voivat olla näkyviä. Museo toivookin lisättävän kappaleeseen IX Yleiset rakennuskohdekohtaiset määräykset 49 § Rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta, aurinkoenergiajärjestelmiä ja ilmalämpöpumppuja käsitteleviin kohtiin esimerkiksi seuraavasti:

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

3) arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella tai asemakaavalla tai lailla suojellussa kohteessa paneelikenttä tai aurinkokeräin asennetaan muualle kuin kadun puoleiselle lappeelle **ja hakija on pyytänyt museoviranomaiselta ohjeet asentamiseen. / Hakijan tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa arvokohteeseen sopivasta asennustavasta.**

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

3) arvokkaissa tai suojelluissa kohteissa sekä arvokkaassa kulttuuriympäristössä (RKY) laite sijoitetaan muualle kuin kadun puoleiselle julkisivulle **ja hakija on pyytänyt**



museoviranomaiselta ohjeet asentamiseen. / Hakijan tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa arvokohteeseen sopivasta asennustavasta.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.”

Tiivistelmä: Lausunto on pääosin myönteinen. Museo esittää kuitenkin aurinkoenergiajärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen asentamista koskeviin määräyksiin lisäystä. Arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja suojelluissa kohteissa tulee pyytää museoviranomaisen ohjeet tai neuvotella sopivasta asennustavasta.

Vastaus:

Lausunnon perusteella on muutettu pykälän 49 § *Rakennuskohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta*, sisältöä koskien aurinkoenergiajärjestelmiä ja ilmalämpöpumppuja tarkoituksenmukaisemmaksi. Suojelluissa rakennuskohteissa aurinkopaneelien tai -keräimien asennus vaatii aina rakentamisluvan, jolloin museoviranomaiselta pyydetään lausunto hankkeesta. Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla sijaitsevien kohteiden luvanvaraisuudelle on asetettu ehto laitteen sijoituksesta (muualle kuin kadun puoleiselle julkisivulle).

Rakennusjärjestyksestä poistetaan kohdasta 49.2. Aurinkoenergiajärjestelmät maininta asemakaavalla tai lailla suojellusta kohteesta: ”Rakennukseen kiinnitettävien aurinkoenergiajärjestelmien rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun seuraavat ehdot täyttyvät: 3) arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella ~~tai asemakaavalla tai lailla suojellussa kohteessa~~ paneelikenttä tai aurinkokeräin asennetaan muualle kuin kadun puoleiselle lappeelle.”

Rakennusjärjestyksestä poistetaan kohdasta 49.3. ilmalämpöpumput maininta arvokkaista tai suojelluista kohteista: ”Ilma- ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen rakennukseen ja sen välittömään läheisyyteen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, kun: 3) ~~arvokkaista tai suojelluista kohteissa~~ Arvokkaassa kulttuuriympäristössä (RKY) laite sijoitetaan muualle kuin kadun puoleiselle julkisivulle”

Rakennusvalvontaviranomainen vastaa rakentamislain mukaisesta lupaharkinnasta eikä rakennusjärjestyksellä voida siirtää arviointia tai ohjausvastuuta suoraan museoviranomaiselle. Asemakaavalla tai lailla suojelluissa kohteissa toimenpiteen vaikutukset kulttuuriympäristöarvoihin arvioidaan rakentamislupakäsittelyn yhteydessä, jolloin myös tarvittavat lausunnot hankitaan viranomaismenettelyssä.



Lausunto 6 Liikenne- ja viestintävirasto Traficom 13.8.2026

"Liikenne- ja viestintävirasto kiinnittää lausunnossa huomiota ainoastaan lentomeluun ja lentoesteisiin liittyviin kirjauksiin.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on tutustunut Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnokseen ja nostaa esiin, että maankäyttö ja kaavoitus ovat avainasemassa terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön suunnittelussa.

Uusien asuinrakennusten ja muiden melulle herkkien kohteiden sijoittamista yli 55 dBLden -lentomelualueelle tulisi välttää eikä rakennusteknisten keinojen käyttö ole yksinään riittävä ratkaisu asukkaiden lentomelulta suojaamiseksi eikä sitä tule käyttää melualueelle suunnatun uuden asuinrakentamisen perusteena.

Tämän lisäksi lentoesteitä koskevan luonnoksen 31 §:n toista kappaletta esitetään muutettavaksi seuraavasti: Koko kunnan alueella kaikille pystytettävillä rakenteilla ja nostureilla, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen, tulee hankkia Ilmailulain edellyttämä lentoestelupa."

Tiivistelmä: Lausunto on ehdollisen myönteinen. Traficom kiinnittää huomiota lentomeluun ja lentoesteisiin sekä esittää, että yli 55 dB:n lentomelualueelle sijoittuvaa uutta melulle herkkää rakentamista vältetään ja että lentoestelupaa koskevaa määrystä täsmennetään yli 30 metriä korkeisiin rakenteisiin ja nostureihin.

Vastaus:

Lausunnon perusteella on korjattu 31 § Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen muotoilua ilmailulain mukaiseksi.

Rakennusjärjestykseen on lisätty kohtaan 31 §: "Koko kunnan alueella ~~kaikista lentoesteistä~~ kaikille pystytettävillä rakennuskohteille, rakenteille ja nostureille, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen, tulee hankkia ~~pyytää~~ Ilmailulain edellyttämä lentoestelupa ~~lausunto~~."

Lentomelu tulee huomioida ensisijaisesti maankäytönsuunnittelussa ja kaavoituksessa, jossa ratkaistaan myös uusien asuinrakennusten sijoittaminen lentomelualueen läheisyydessä tai lentomelualueella. Vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavassa on esitetty ajantasainen ehdotus lentomelualueista. Asiaa tarkastellaan rakennusjärjestyksessä uudelleen, jos lentomelualueen asemakaavat, osayleiskaavat tai yleiskaava on vanhentuneita.



Lausunto 7 Lapin Elinvoimakeskus 13.8.2026

"Lapin elinvoimakeskuksen vesitalousosaston lausunto Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta

Vesistöyksikkö

Kohdassa 24 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla on todettu, että sisävesialueilla alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus. Sisävesillä aaltoiluvara tulee ottaa huomioon lähinnä suurten selkien rannoilla ja jos kyseessä on jyrkkä ranta. Jokialueilla yleisesti käytetty lisäkorkeus on korkean jääpatoriskin vuoksi lisättävä lisäkorkeus.

Kohdassa 24 § on myös todettu rannikkoalueilla alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen lähtökorkeuden olevan keskimäärin kerran 250 vuodessa tapahtuvan tulvan korkeus. Ympäristöoppaan "Tulviin varautuminen rakentaessa" mukaan rannikkoalueille rakentaessa alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen lähtökorkeutena käytetään vedenkorkeutta, jonka ylittymisen todennäköisyys vuonna 2100 on 1/250 (keskimäärin kerran 250 vuodessa).

Muutoin tulvat on Lapin elinvoimakeskuksen käsityksen mukaan otettu rakennusjärjestyksessä hyvin huomioon. Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan rakennukset tulee sijoittaa tulva-alueen ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Lisäksi on todettu, että vakitukselle asuinrakennukselle tulee johtaa tieyhteys, joka on käytettävissä 1/100a tulvan aikana.

Patoturvallisuusyksikkö

Kaupungin alueella sijaitsee patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaan luokiteltuja patorakenteita. Luokiteltuja patoja ja tulvapenkereitä koskevat patoturvallisuuslaki (494/2009) sekä valtioneuvoston asetus patoturvallisuudesta (319/2010). Luokittelemattomiin patorakenteisiin lakia sovelletaan patoturvallisuuslain 11 §:ssä säädetyllä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat padot ja tulvapenkeret. Patoihin tai niihin kuuluiin rakenteisiin ei saa aiheuttaa patoturvallisuutta vaarantavia muutoksia eikä niiden käyttöä, kunnossapitoa tai tarkkailua saa haitata. Lausunto 2 (2) LAP/2827/2026 13.8.2026

Padon mahdollinen sortuma saattaa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa padon vahingonvaara-alueella oleville ihmisille, rakennuksille, muille rakenteille ja toiminnoille. Vahingonvaara-alueella tapahtuvat muutokset (esim. rakentaminen) saattavat aiheuttaa muutoksen padon luokittelussa ja lisätä huomattavasti patorakenteen omistajan velvollisuuksia. Patoturvallisuuslaki ei kiellä rakentamasta vahingonvaara-alueelle, mutta



patoturvallisuusviranomaisen suosittelee vahingonvaaran huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa. ”

Tiivistelmä: Lausunto on pääosin myönteinen ja täydentävä. Lapin elinvoimakeskus katsoo, että tulvat on otettu luonnoksessa hyvin huomioon, mutta täsmentää alimman rakentamiskorkeuden perusteita sisävesillä ja rannikkoalueilla sekä muistuttaa patoturvallisuuden ja vahingonvaara-alueiden huomioon ottamisesta rakentamisessa.

Vastaus:

Rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 24 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla on lisätty lausunnon perusteella: *”tai jääpatoriskistä”* ja *”(todennäköisyys vuoden 2100 aikana).”*

Rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle on lisätty lausunnon perusteella: *”Patoturvallisuus ja patojen vahingonvaara-alueet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.”* Patoturvallisuuslain määräyksiä ei ole sellaisenaan lisätty rakennusjärjestykseen, koska niistä on säädetty selkeästi patoturvallisuutta koskevassa lainsäädännössä.

Lausunto 8 Pohjois-Suomen Elinvoimakeskus 14.8.2026

”Pohjois-Suomen elinvoimakeskus lausuu Oulun rakennusjärjestysluonnoksesta seuraavaa:

Rakennusjärjestykseen on hyvä lisätä maininta rakennuksen tai rakennelman sijoittamisesta maantiehen rajautuvalla kiinteistöllä. Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta on oltava seutu- ja yhdysteillä vähintään 20 metriä ja valta- ja kantateillä vähintään 30 metriä (tien suoja-alue), ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Hulevesien johtaminen on maantiehen rajoittuvalla kiinteistöllä hoidettava niin, ettei siitä ole haittaa maantien käyttäjille tai kunnosapidolle. Maantiehen rajautuvalle kiinteistölle asetettavasta mainos- tai muusta vastaavasta laitteesta tulee kuulla elinvoimakeskusta.

Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole muuta huomauttamista rakennusjärjestysluonnoksesta.”

Tiivistelmä: Lausunto on neutraalin täydentävä. Esitetään lisättäväksi määräyksiä maantiehen rajautuvien kiinteistöjen rakennusten suojaetäisyyksistä, hulevesien



johtamisesta sekä maantien varteen sijoitettavien mainos- tai vastaavien laitteiden osalta elinvoimakeskusten kuulemisesta.

Vastaus:

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä määrittelee lausunnossa lisättäväksi esitettävät etäisyydet. Rakennusjärjestyksessä ei tarkoituksella toisteta muussa lainsäädännössä määrättyä. Laissa etäisyydet ja niitä koskevat rajoitukset on määrätty selkeästi.

Mainos- tai muun laitteen asentamisesta aiheutuva kuulemisvelvollisuus käsitellään luvanvaraisissa hankkeissa lupakäsittelyn yhteydessä viranomaiskuulemisena.

Lausunnossa esille tuodut seikat huomioidaan täydentämällä rakennusvalvonnan verkkosivuilla olevia ohjeistuksia.

Mielipide 1 Kaijansaari Kalle 27.7.2026

"Toimitan oheisena lausunnon Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta. Lausunto koskee erityisesti taloteknisten laitteiden ja energiakaivojen sääntelyä pykälissä 49.3 ja 49.4.

Toivon muutosesitysten ottamista huomioon jatkovalmistelussa.

1. MUUTOSESITYS PYKÄLÄÄN 49.3 (Ilmalämpöpumput)

- **Nykyinen muotoilu:** Luonnoksessa lupavapaus on rajattu koskemaan vain "Ilma-ilmalämpöpumpun ulkoyksikön..." sijoittamista.

- **Huomautus:** Sanamuoto jättää vesi-ilmalämpöpumput (VILP) lupavelvollisiksi, vaikka kyseessä on pientalojen suosituin järjestelmä energiaremonteissa, kun luovutaan öljy- ja sähkölämmityksestä. Ilma-ilmalämpöpumppu (ILP) ja vesi-ilmalämpöpumppu (VILP) ovat teknisesti ja ulkoisilta vaikutuksiltaan (kuten ulkoyksikön koon, ulkonäön ja äänitason osalta) samanlaisia laitteita. Ainoa ero on se, että VILP siirtää tuotetun lämmön veteen ilman sijasta. Laitteiden eriarvoiselle lupakohtelulle ei ole asiallisia tai teknisiä perusteita.

- **Käytännön ongelma Oulussa:** Oulun rakennusvalvonta vaatii nykyisin rakennusluvan jopa uuden rakentamislain mukaan täysin luvastavapautetuille rakennuksille (kuten alle 30 m² talousrakennuksille), mikäli rakennukseen tai sen yhteyteen asennetaan vesiilmalämpöpumppu (VILP). Tämä käytäntö kiertää uuden lain tarkoitusta ja voi jopa kaksinkertaistaa pienen energiaremontin kustannukset jarruttaen EU:n ja valtakunnallisen vihreän siirtymän tavoitteita.



- **Turhien oikeudenkäyntien välttäminen:** Luonnoksen tulkinnanvaraisuus on erittäin ongelmallinen. **Vähimmäisvaatimuksena on, että vesi-ilmalämpöpumppujen (VILP) käytäntöön otetaan rakennusjärjestyksessä täysin selvä ja yksiselitteinen kanta, jotta säästytään turhilta ja raskailta oikeudenkäynneiltä hallinto-oikeudessa** viranomaisten ja kuntalaisten välillä.

- **Muutosesitys:** Pykälän sanamuoto on muutettava muotoon: "**Ilma-ilmalämpöpumpun** ja vesi-ilmalämpöpumpun (VILP) ulkoyksikön sijoittaminen..." jotta laitteita kohdellaan täysin samanlaisina lupastavapautettuina järjestelminä luonnoksessa mainituin ehdoin 1-3, eikä pumpun asennus muuta muuten lupavapaata rakennusta lupavelvolliseksi.

2. MUUTOSESITYS PYKÄLÄÄN 49.4 (Maalämpöjärjestelmät)

- **Nykyinen muotoilu:** "*Energiakaivon rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan.*"

- **Huomautus:** Ehdoton ja yleinen rakentamislupa vaatimus kaikille energia kaivoille on liian raskas ja hidas menettely tilanteissa, joissa kyseessä on tavanomainen pientalon energiaremontti selkeällä pientaloalueella. Raskas lupaprosessi nostaa kustannuksia ja toimii vihreän siirtymän tulppana vastoin uuden rakentamislain (751/2023) sujuvoittamistavoitteita.

- **Muutosesitys:** Esitän, että energiakaivon rakentaminen **vapautetaan rakentamisluvasta tavanomaisissa pientalohankkeissa pohjavesialueiden ulkopuolella**. Rakentamisluvan sijaan järjestelmille tulee luoda kevyt ja edullinen **ilmoitusmenettely**, mikäli kaivo sijoitetaan ohjeistuksen mukaisille etäisyyksille tontin rajoista ja muista kaivoista. Varsinaista rakentamislupaa voidaan edellyttää vain erityisalueilla (kuten tärkeillä pohjavesialueilla tai maanalaisilla varaus alueilla).

Tällä selkeytyksellä poistetaan energiaremontteja jarruttava byrokratia, taataan asukkaiden yhdenvertainen kohtelu ja varmistetaan, ettei kaupungin oma sääntely toimi EU- ja valtakunnallisen vihreän siirtymän esteenä."

Tiivistelmä: Mielipide on kriittinen. Muutosesitykset koskevat vesi-ilmalämpöpumppujen rinnastamista ilmailmalämpöpumppuihin lupavapauden osalta sekä energiakaivojen luvanvaraisuuden keventämistä tavanomaisissa pientalohankkeissa pohjavesialueiden ulkopuolella ilmoitusmenettelyksi.

Vastaus:

Muutosesitys koskien maalämpökaivojen luvanvaraisuutta

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen määräykset eivät voi muuttaa sitä, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.



Rakentamislain 42 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan energiakaivon rakentaminen edellyttää aina rakentamislupaa.

Muutosesitys koskien vesi-ilmalämpöpumppujen luvanvaraisuutta

Rakentamislaki edellyttää lupaa myös silloin, kun muutostyöllä on mahdollista vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen tai ympäristövaikutuksiin (RakL 42 § 3.mom.):

”Rakentamislupa tarvitaan aina, jos: 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;”

Vesi-ilmalämpöpumpulla rakennuksen päälämmitysjärjestelmänä on vähäistä merkittävämpää vaikutusta energiatehokkuuteen. Lisäksi sillä on yleensä ilma-ilmalämpöpumpua enemmän vaikutuksia naapurustoon (mm. melu).

Rakennusjärjestyksessä on selkeästi esitetty, ettei ilma-ilmalämpöpumppu vaadi lupaa.

Vaikka itse rakennuskohde ei ole luvanvarainen, voi se sisältää tai siihen voi kohdistua luvanvaraisia toimenpiteitä. Esimerkiksi pientalon talousrakennuksen julkisivuun sijoitettu vesi-ilmalämpöpumppu, joka toimii pientalon päälämmitysmuotona, on luvanvarainen.

Ehdotuksen perusteella rakennusjärjestysluonnosta ei ole tarpeen muuttaa.

Mielipide 2 Yrittäjäjärjestö 5.8.2026

Yrittäjäjärjestö kiittää mahdollisuudesta lausua Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.

Rakennusjärjestys on yritysten toimintaympäristön, investointien ja kiinteistöjen kehittämisen kannalta merkittävä asiakirja. Sen määräykset vaikuttavat muun muassa liike-tilojen muutostöihin, yritysten näkyvyyteen, mainontaan, terasseihin, pysäköintiin, työmaiden järjestelyihin, energiaremontteihin, pienteollisuuteen sekä rakennusvalvonnan lupaprosessien ennakoitavuuteen.

Yrittäjäjärjestö pitää tärkeänä, että rakennusjärjestyksellä edistetään turvallista, viihtyisää ja laadukasta kaupunkiympäristöä. Luonnoksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja korkealaatuista rakentamista sekä turvallista ja kestävää elinympäristöä. Tämä tavoite on kannatettava. Samalla rakennusjärjestyksen tulee tukea Oulun elinvoimaa, yritysten investointeja ja olemassa olevien liiketilojen tarkoituksenmukaista käyttöä.



Yrittäjäjärjestön näkemyksen mukaan määräysten tulee olla yritysten näkökulmasta selkeitä, ennakoitavia, oikeasuhtaisia ja kustannuksiltaan kohtuullisia. Erityisesti pienille yrityksille lupamenettelyjen, tulkintojen ja teknisten vaatimusten tulee olla ymmärrettäviä ja sujuvia. Rakennusjärjestys ei saa muodostua esteeksi investoinneille, lii-
ketilojen kehittämislle, keskustan elävöittämiselle tai uusien yritysten sijoittumiselle Ouluun.

Yrittäjäjärjestö pitää myönteisenä, että luonnoksessa on myös yrittäjyyttä ja investointeja helpottavia kohtia. Näitä ovat esimerkiksi aurinkoenergiajärjestelmien rakentamisluvan tarpeesta vapauttaminen tietyin ehdoin, ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittamisen vapauttaminen tietyin ehdoin sekä maalämmön pintakeruupiirin vapauttaminen rakentamisluvan tarpeesta muualla kuin vesistössä.

Lisäksi Yrittäjäjärjestö pitää hyvänä, että luonnos mahdollistaa vähintään yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle pienyritystoimintaa palvelevan pienteollisuusrakennuksen tietyin ehdoin. Tämä tukee erityisesti maaseutualueiden, kylien, käsityöyritysten, korjaamoiden, lähituotannon ja pienimuotoisen valmistuksen toimintaedellytyksiä. Samalla luonnoksessa on useita kohtia, joita tulee Yrittäjäjärjestön näkemyksen mukaan tarkentaa, kohtuullistaa tai muuttaa yritysvaikutusten näkökulmasta.

1. Rakennusjärjestykseen tarvitaan selkeä kohtuullisuus- ja elinvoimaperiaate

Yrittäjäjärjestö esittää, että rakennusjärjestyksen soveltamiseen lisätään selkeä kohtuullisuusperiaate. Määräyksiä ei tule soveltaa tavalla, joka aiheuttaa kiinteistönomistajalle, yrittäjälle tai muulle oikeuden haltijalle hankkeen laajuuteen nähden kohtuuttomia kustannuksia tai estää olemassa olevan liiketilan tarkoituksenmukaisen käytön.

Espoon ja Tampereen rakennusjärjestyksen uudistamista koskevissa aineistoissa todetaan selkeästi, että rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Yrittäjäjärjestö pitää tärkeänä, että vastaava periaate näkyy selkeästi myös Oulun rakennusjärjestyksessä tai vähintään sen soveltamisohjeissa.

Kohtuullisuusperiaate on erityisen tärkeä olemassa olevissa kiinteistöissä, käyttötarkoituksen muutoksissa, pienissä liiketiloissa ja sellaisissa yritysten investoinneissa, joissa rakennusjärjestyksen tekniset vaatimukset voivat muodostua suhteettomiksi hankkeen kokoon nähden.

2. Mainokset ja yritysten näkyvyys

Yritysten näkyvyys on erityisesti kivijalkakaupan, ravintoloiden ja kuluttajapalveluiden toimintaedellytysten kannalta keskeistä. Yrityksen pitää voida kertoa olemassaolostaan, sijainnistaan, palveluistaan ja kampanjoistaan myös katutilassa. Luonnoksen 50 §:n mukaan mainoslaitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön eikä se saa olla häiritsevä. Liikehuoneiston ikkunan peittäminen tai teippaaminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä, eivätkä mainokset saa liiallisesti estää luonnonvalon pääsyä sisätilaan. Valomainosten osalta



luonnoksessa todetaan, ettei laitteen valoteho saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Siirrettävien mainoslaitteiden osalta vapaata kulkutilaa tulee jäädä vähintään 1,5 metriä ja laitteen leveyden tulee olla enintään 0,8 metriä. Yrittäjäjärjestö pitää esteettömyyden, turvallisuuden ja kaupunkikuvan huomioimista perusteltuna. Samalla määräyksissä on useita tulkinnanvaraisia käsitteitä, kuten "häiritsevä", "rumentaa" ja "liiallisesti estää luonnonvalon pääsyä". Näiden tulkinnanvaraisuus voi johtaa epäyhtenäisiin käytäntöihin ja vaikeuttaa yritysten investointeja näkyvyyteen.

Yrittäjäjärjestö esittää, että mainoksia koskevien määräysten rinnalle laaditaan konkreettinen ja yrityksille helposti ymmärrettävä soveltamisohje kuvallisine esimerkkeineen. Ohjeessa tulee kuvata selkeästi, millaiset ikkunateippaukset, valomainokset, irtokirjainmainokset, ulkonevat kyltit, mainoslakanat, kampanjamainokset ja siirrettävät mainoslaitteet ovat sallittuja ilman erillistä raskasta lupamenettelyä. Tampereen rakennusjärjestysehdotuksessa on yritysten näkökulmasta hyvä malli, jossa luvasta vapautetuiksi mainostoimenpiteiksi on listattu muun muassa ikkunateippaukset, tietyt yksittäiset irtokirjainmainokset, ulkonevat kyltit, enintään kuuden kuukauden ajan paikallaan pidettävä mainoslakana sekä mainonta rakennustyömaalla, pois lukien valomainokset ja mainosnäytöt. Yrittäjäjärjestö esittää, että Oulu ottaa tästä mallia ja lisää vastaavan selkeän listauksen joko rakennusjärjestykseen tai sen soveltamisohjeeseen.

Valomainokset

Oulun pitkä ja pimeä talvikausi tekee valomainosten näkyvyydestä yrityksille erityisen tärkeää. Luonnoksen vaatimus siitä, ettei valomainoksen valoteho saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, voi olla tulkinnanvarainen erityisesti silloin, kun ympäristön valaistus on hämärä tai epätasainen.

Yrittäjäjärjestö esittää, että valomainosten kirkkauden arvioinnissa sovelletaan joustavuutta ja laaditaan selkeät vuorokauden- ja vuodenaikakohtaiset soveltamisohjeet. Valomainoksen tulee voida erottua ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti ilman, että se aiheuttaa häikäisyä, välkkymistä tai muuta kohtuutonta haittaa.

Ikkunateippaukset

Yrittäjäjärjestö pitää tärkeänä, ettei ikkunateippauksia koskevaa määräystä sovelleta tavalla, joka rajoittaa kohtuuttomasti liiketilojen bränditeippauksia, kampanjamateriaaleja, näkösuojia tai liiketoiminnan luonteesta johtuvaa yksityisyyden tarvetta. Esimerkiksi hyvinvointi-, terveys-, kauneudenhoito- ja asiantuntijapalveluissa näkösuojilla voi olla tärkeä asiakaskokemukseen ja yksityisyyteen liittyvä tehtävä. Kaupungin tulee määritellä selkeästi, mitä "luonnonvalon liiallisella estämisellä" tarkoitetaan.

3. Terassit ja ulkomyynti

Luonnoksen mukaan yleisön käytössä olevan terassin rakentaminen tontille on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta vain, jos terassia voi käyttää yhtä aikaa enintään neljä henkilöä, terassitason korkeus on enintään 0,5 metriä maanpinnasta ja terassi sijaitsee



vähintään kahden metrin päässä tontin rajasta. Yrittäjäjärjestö katsoo, että neljän henkilön enimmäisraja on liiketoiminnan näkökulmasta liian matala. Käytännössä jo hyvin pieni kahvilan, ravintolan, kioskin tai matkailupalvelun asiakasterassi ylittäisi rajan ja joutuisi raskaamman lupamenettelyn piiriin. Myös kahden metrin etäisyysvaatimus tontin rajasta on erityisesti tiiviissä ruutukaavakeskustassa ja liiketonteilla ongelmallinen. Monessa keskustan liiketilassa rakennus tai liiketila sijaitsee suoraan tontin ja ka-tualueen rajalla. Tällöin kahden metrin etäisyysvaatimus voi käytännössä estää pieni-muotoisen terassin toteuttamisen ilman erillistä lupaprosessia.

Yrittäjäjärjestö esittää, että terassin luvanvaraisuutta arvioidaan henkilömäärän sijaan ensisijaisesti pinta-alan, korkeuden, rakenteiden, esteettömyyden, poistumisturvalli-suuden sekä ympäristölle ja liikenteelle aiheutuvien vaikutusten perusteella. Tampe-reen rakennusjärjestysehdotuksessa rakentamisluvasta vapautetaan terassi, kun ky-seessä on tontille sijoittuva terassi tai enintään 50 neliömetrin suuruinen liiketilan ul-kotarjoilualue. Yrittäjäjärjestö esittää, että Oulu ottaa käyttöön vastaavan yrittä-jämyönteisen mallin. Yrittäjäjärjestö esittää, että Oulun rakennusjärjestystä muutetaan siten, että:

1. neljän henkilön enimmäisraja poistetaan tai sitä korotetaan olennaisesti
2. kahden metrin etäisyysvaatimuksesta voidaan poiketa liiketonteilla ja keskusta-alu-eella
3. enintään 50 m²:n liiketilan ulkotarjoilualue vapautetaan rakentamisluvasta Tampe-reen mallin mukaisesti, kun turvallisuus, esteettömyys ja kulkureitit voidaan turvata
4. pienimuotoisille terasseille ja ulkomyyntialueille luodaan kevyt, nopea ja yhtenäinen menettely.

Terassit lisäävät keskustan elävyyttä, asiakasvirtoja, viihtyisyyttä ja turvallisuuden tun-netta. Rakennusjärjestyksen tulee lähtökohtaisesti mahdollistaa niitä, ei tarpeetto-masti vaikeuttaa niiden toteuttamista.

4. Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Yrittäjäjärjestö kannattaa kestävä liikkuksen edistämistä sekä riittävien polkupyörä-paikkojen ja esteettömien autopaikkojen järjestämistä. Vaatimusten tulee kuitenkin olla oikeasuhtaisia ja niitä tulee soveltaa joustavasti erityisesti olemassa olevissa kiin-teistöissä, käyttötarkoituksen muutoksissa ja pienillä liiketonteilla. Luonnoksen 41 §:n mukaan yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 50 k-m² kohden. Lisäksi polkupyöräpaikoista vähintään 30 prosenttia on rakennettava kate-tuiksi ja ulkona sijaitsevien paikkojen tulee mahdollistaa runkolukitseminen. Vaatimus voi muodostua kohtuuttomaksi pienille liikekiinteistöille ja tilanteisiin, joissa olemassa olevan tilan käyttötarkoitusta muutetaan. Kaikilla tonteilla ei ole tilaa pyöräkatoksille ilman, että asiakaspaikkoja, huoltoyhteyksiä, pelastusteitä, jätehuoltoa, lumitilaa tai liiketoimintaan tarvittavaa piha-aluetta menetetään.



Yrittäjäjärjestö esittää, että rakennusjärjestykseen lisätään nimenomainen jousto- ja kohtuullistamismahdollisuus pyöräpaikkavaatimuksiin silloin, kun:

- kyseessä on olemassa olevan liiketilan käyttötarkoituksen muutos
- tontin koko, rakennuskanta tai kaupunkirakenne estää vaatimuksen kohtuullisen toteuttamisen
- alueella on riittävästi yhteiskäyttöisiä tai kaupungin järjestämiä pyöräpaikkoja
- vaatimus aiheuttaisi hankkeen laajuuteen nähden kohtuuttomia kustannuksia
- katettujen pyöräpaikkojen toteuttaminen veisi kohtuuttomasti tilaa muulta välttämättömältä toiminnalta.

Liikkumisesteisille soveltuvien autopaikkojen riittävä määrä on tärkeä osa palveluiden saavutettavuutta. Yrittäjäjärjestö kuitenkin korostaa, että paikkojen sijoittelussa ja toteuttamisessa tulee sallia muutosrakentamisen yhteydessä joustoa, jos olemassa oleva tontti tai rakennettu ympäristö rajoittaa toteutusmahdollisuuksia. Tavoitteena tulee olla palveluiden tosiasiallinen saavutettavuus, ei sellainen tekninen vaatimus, joka voi estää liiketilan käyttötarkoituksen muutoksen tai uuden yrityksen sijoittumisen olemassa olevaan tilaan.

5. Keskustan työmaat ja yritysten toimintaedellytykset

Keskustan rakennus- ja katutyömaat voivat vaikuttaa lähialueen yrityksiin erittäin voimakkaasti. Työmaa voi heikentää yrityksen näkyvyyttä, estää normaalin kulkemisen, vähentää pysäköintipaikkoja, vaikeuttaa tavarantoimituksia ja muuttaa asiakasvirtoja pitkäksi aikaa. Luonnoksen mukaan työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, eikä siitä saa aiheutua henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle. Keskusta-alueella työmaa on pääsääntöisesti aidattava, ja työmaa-aitausten käyttämisestä mainostilana tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Yrittäjäjärjestö esittää, että rakennusjärjestykseen lisätään selkeä määräys siitä, että työmaajärjestelyissä on turvattava vaikutusalueella olevien yritysten:

- turvallinen ja mahdollisimman esteetön saavutettavuus
- näkyvyys
- sisäänkäyntien löydettävyyys
- tavarantoimitukset ja huoltoliikenne
- opastus poikkeavilla kulkureiteillä
- ennakoiva tiedonsaanti työmaan vaiheista ja aikatauluista.

Työmaista tulee tiedottaa vaikutusalueen yrityksille riittävän ajoissa ennen töiden alkamista. Viestinnän tulee jatkua koko työmaan ajan erityisesti silloin, kun kulkureitit, työmaan rajaukset tai aikataulut muuttuvat. Työmaa-aidat yritysten näkyvyyden turvaamisessa Yrittäjäjärjestö esittää, että yrityksellä, jonka näkyvyys, sisäänkäynti tai asiakasvirta heikentyy työmaan vuoksi, tulee olla oikeus sijoittaa työmaa-aitaan maksutta ja kevyellä menettelyllä:



- yrityksen nimi ja tunnus
- sisäänkäyntiä osoittava opaste
- tieto yrityksen normaalista toiminnasta työmaan aikana
- kohtuullinen määrä yrityksen omaa mainontaa.

Tällaisten opasteiden ei tule edellyttää raskasta erillissopimus- tai lupaprosessia. Rakennuttajan ja työmaan toteuttajan tulee huolehtia siitä, että yritysten opasteille varataan työmaa-aidoista riittävä ja näkyvä tila.

6. Rakentamisluvasta vapautetut hankkeet ja lupaneuvonta

Yrittäjäjärjestö pitää rakentamisluvasta vapautettavien hankkeiden lisäämistä lähtökohtaisesti myönteisenä. Vapautukset voivat vähentää hallinnollista taakkaa ja nopeuttaa yritysten pieniä investointeja. Luonnoksessa on tältä osin hyviä yritysmyönteisiä elementtejä. Esimerkiksi aurinkoenergiajärjestelmien, ilmalämpöpumppujen ja maalämmön pintakeruupiirien osalta rakentamisluvan tarvetta on selkeytetty ja osin kevennetty. Luvasta vapauttaminen ei kuitenkaan välttämättä poista muiden lupien, poikkeamisten, lausuntojen tai yleisen alueen käyttöön liittyvien menettelyjen tarvetta. Yrityksen voi olla vaikea päätellä, tarvitaanko hankkeeseen rakentamislupaa, sijoittamislupaa, poikkeamista, museoviranomaisen lausuntoa, yleisen alueen käyttö lupaa tai jotakin muuta hyväksyntää.

Yrittäjäjärjestö esittää, että kaupunki laatii yrityksille selkeän digitaalisen "Tarvitsenko luvan?" -palvelun, jossa yrittäjä tai kiinteistönomistaja voi tarkistaa menettelyn ainakin seuraavissa hankkeissa:

- terassit ja ulkomyyntialueet
- mainokset ja valomainokset
- ikkunateippaukset
- markiisit ja aurinkosuojat
- ilmalämpöpumput
- aurinkopaneelit
- energiavarastot
- maalämpökaivot ja pintakeruupiirit
- aidat ja pienet rakennelmat
- työnaikaiset opasteet ja työmaa-aitojen mainospinnat.

Neuvonnan tulee olla saatavilla jo ennen suunnittelun ja kustannusten syntymistä. Lisäksi kaupungin eri viranomaisten tulee antaa yrityksille keskenään yhdenmukaisia ohjeita.

7. Pienyritystoiminta ja pienteollisuus

asuinrakennuspaikalla Yrittäjäjärjestö pitää erittäin myönteisenä, että luonnos mahdollistaa vähintään yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle pienyritystoimintaa palvelevan pienteollisuusrakennuksen tietyin ehdoin. Pienteollisuusrakennuksen kerrosala



saa olla enintään 700 m², toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle häiriötä eikä syntyvästä liikenteestä saa aiheutua merkittävää haittaa lähiympäristöön. Määräys tukee erityisesti:

- käsityö- ja valmistustoimintaa
- korjaamo- ja huoltopalveluja
- maatilojen liitännäiselinkeinoja
- lähiruokatuotantoa
- pienimuotoista varastointi- ja tuotantotoimintaa
- maaseudun ja sivukylien elinvoimaa.

Luonnoksen mukaan mahdollisuus ei kuitenkaan koske arvokkaita kulttuuriympäristö-, maisema- tai ranta-alueita. Oulussa tällaisia alueita on laajasti muun muassa Oulujoki-, Kiiminkijoki- ja Iijokivarsilla sekä vanhoissa kyläympäristöissä. Yrittäjäjärjestö katsoo, että ehdoton aluerajaus voi estää myös sellaisen pienimuotoisen yritystoiminnan, joka perustuu alueen historiaan, kulttuuriin, maisemaan tai luonnonympäristöön. Tällaisia voivat olla esimerkiksi käsityö-, matkailu-, ohjelmapalvelu- ja lähiruokayritykset.

Yrittäjäjärjestö esittää, ettei pienyritystoimintaa palvelevaa rakentamista kielletä arvokkailla alueilla kategorisesti. Toiminta tulisi voida sallia tapauskohtaisen harkinnan perusteella, jos:

- rakennus ja toiminta sopeutuvat ympäristöön
- maisema- ja kulttuuriarvot voidaan säilyttää
- toiminta ei aiheuta merkittävää melu-, liikenne- tai ympäristöhaittaa
- rakennukset voidaan sijoittaa ja toteuttaa maisemallisesti kestäväällä tavalla.

Tapauskohtainen maisema- ja vaikutustarkastelu on yrittäjyyden ja alueiden elinvoiman kannalta parempi ratkaisu kuin suora kieltö.

8. Lintuturvallinen rakentaminen

Luonnoksen 11 §:n mukaan rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden ja lasiseinien, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne altista lintuja törmäämään lasiin. Yrittäjäjärjestö pitää lintukuolemien ehkäisemistä kannatettavana tavoitteena. Määräyksen soveltamisala on kuitenkin luonnoksessa hyvin laaja ja sen käytännön vaatimukset jäävät epäselviksi. Lintuturvallisuutta koskevat erityislasit, kuvioinnit tai muut ratkaisut voivat nostaa merkittävästi liike- ja toimitilarakentamisen kustannuksia. Vaikutus voi olla suuri erityisesti liike- ja palveluskohteissa, lasitetuissa sisäänkäynneissä, ravintoloiden lasiterasseissa, toimistojen lasijulkisivuissa ja lasikaiteissa.

Yrittäjäjärjestö esittää, että määräystä täsmennetään siten, että erityisiä lintuturvallisuusratkaisuja edellytetään ensisijaisesti:



- suurissa yhtenäisissä lasipinnoissa
- rakennusten lasisissa kulmaratkaisuissa
- läpinäkyvissä lasikäytävissä ja vastaavissa erityisen riskialttiissa rakenteissa
- vesistöjen, puistojen ja tunnettujen muuttoreittien läheisyydessä.

Tavanomaisia liiketilojen näyteikkunoita tai pieniä lasipintoja ei tule saattaa avoimen ja kustannusvaikutuksiltaan epäselvän erityisvelvoitteen piiriin. Kaupungin tulee määrittellä selkeästi, millaisissa kohteissa erityisratkaisuja vaaditaan ja mitkä tekniset ratkaisut hyväksytään. Määräyksestä ei saa syntyä avointa velvoitetta, jonka sisältö selviää rakennuttajalle vasta lupakäsittelyn aikana.

9. Maalämpökaivojen lupaprosessit ja vihreä siirtymä

Luonnoksen mukaan maalämpökaivon rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan. Pohjavesialueilla rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista, ja ennen poraustyön aloittamista luvanhakijan tulee osoittaa laskelmilla lämpökaivon mitoituksen, tehollisen syvyyden ja kappalemäärän riittävyys rakennuksen laskennalliseen energiatarpeeseen. Pohjaveden suojeleminen on tärkeää ja perusteltua. Samalla lupamenettelyn tulee olla sujuva ja ennakoitava. Monet yritys kiinteistöt pyrkivät vähentämään energiankulutustaan, päästöjään ja pitkän aikavälin energiakustannuksiaan siirtymällä maalämpöön tai muihin uusiutuviin energiaratkaisuihin. Hidas, epäselvä tai kustannuksiltaan vaikeasti ennakoitava prosessi voi estää kannattavien energiaremonttien toteuttamisen. Tämä olisi ristiriidassa kaupungin ilmastoja elinvoimatavoitteiden kanssa.

Yrittäjäjärjestö esittää, että kaupunki:

1. laatii karttapohjaisen ennakkopalvelun, josta kiinteistönomistaja voi tarkistaa maalämmön alustavat toteuttamisedellytykset
2. julkaisee yksiselitteisen luettelon vaadittavista selvityksistä
3. määrittelee lupahakemusten tavoitekasittelyajan
4. mahdollistaa ennakkoneuvottelun ennen kalliiden selvitysten tilaamista
5. sovittaa kaupungin eri viranomaisien lausunnot yhteen yhden luukun periaatteella. Maalämpöhankkeiden asianmukainen valvonta on perusteltua, mutta menettely ei saa tarpeettomasti hidastaa yritysten vihreää siirtymää ja energiatehokkuusinvestointeja.

10. Hulevedet, lumet, jätehuolto ja viherpeitteisyys

Hulevesien hallinta, riittävät lumen varastointialueet, toimiva jätehuolto ja kaupunkivihreän lisääminen ovat perusteltuja tavoitteita. Yritys kiinteistöissä nämä vaatimukset voivat kuitenkin yhdessä aiheuttaa merkittäviä kustannuksia ja vähentää liiketoimintaan käytettävissä olevaa tonttialaa. Erityisesti tiiviissä kaupunkirakenteessa kaikkien vaatimusten samanaikainen toteuttaminen voi olla vaikeaa. Tontilla tulisi olla tilaa esimerkiksi pysäköinnille, polkupyöräpaikoille, pyöräkatoksille, jätehuollolle, lumien



varastoinnille, hulevesien imeyttämiseksi tai viivyttämiseksi, viherpeitteisyydelle, pelastusliikenteelle ja huoltoliikenteelle. Yrittäjäjärjestö esittää, että näitä vaatimuksia tarkastellaan kokonaisuutena ja sovelletaan suhteellisuusperiaatteen mukaisesti. Erityisesti olemassa olevien yritysikiinteistöjen korjaus- ja muutoshankkeissa tulee sallia vaihtoehtoisia ratkaisuja ja tapauskohtaista joustoa.

11. Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja suojellut kohteet

Yrittäjäjärjestö pitää rakennusperinnön ja arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämistä tärkeänä. Samalla määräysten tulee mahdollistaa rakennusten aktiivinen käyttö ja liiketoiminnan kehittäminen. Vanhoissa ja suojelluissa rakennuksissa toimivat yritykset joutuvat usein tekemään muutoksia esimerkiksi esteettömyyden parantamiseksi, energiatehokkuuden lisäämiseksi, ilmanvaihdon tai muun talotekniikan uusimiseksi, paloturvallisuuden parantamiseksi, liiketilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi tai yrityksen näkyvyyden järjestämiseksi. Museoviranomaisten lausuntomenettelyjen ja muiden arviointien tulee olla ennakoitavia. Kaupungin tulee tarjota hankkeille ennakkoneuvontaa ja ilmoittaa tavoitellut käsittelyajat. Suojeluarvojen huomioon ottaminen ei saa johtaa siihen, että rakennusten käyttö vaikeutuu siinä määrin, että tilat jäävät tyhjiksi tai niiden kunnostaminen muuttuu taloudellisesti mahdottomaksi. Paras tapa säilyttää rakennuksia on usein niiden aktiivinen ja taloudellisesti kestävä käyttö.

12. Rakennusvalvonnalle tarvitaan selkeä palvelulupaus

Yrittäjäjärjestö pitää erittäin tärkeänä, että rakennusjärjestyksen lisäksi kaupunki kehittää rakennusvalvonnan palveluprosesseja yritysten ja investointien näkökulmasta. Oulun rakennusvalvonnan verkkosivuilla todetaan, että 1.1.2026 jälkeen jätetyt rakentamislupahakemukset tulee käsitellä rakentamislain mukaisesti 3 tai 6 kuukauden määräajassa hankkeen vaativuudesta riippuen. Määräaika alkaa kuitenkin vasta, kun hakemus on liitteineen jätetty ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Yritysten näkökulmasta tämä ei yksin riitä. Investointien etenemisen kannalta olennaista on usein se, milloin hakija saa ensimmäisen asiantuntevan arvion hankkeen etenemisestä, tarvittavista liitteistä, mahdollisista puutteista ja menettelytavasta. Oulun kaupungin sivuilla todetaan, että jos hankkeen luvantarve on epäselvä tai hakija kaipaa ohjeita ennen luvan hakemista, asiointipalveluun voi perustaa maksuttoman neuvontapyyntöä. Lisäksi sivuilla todetaan, että keskimäärin lupahakemuksen käsittelyyn menee noin 1–2 kuukautta. Sivuilta ei kuitenkaan käy ilmi selkeää palvelulupaus siitä, missä ajassa hakija saa ensimmäisen yhteydenoton tai alustavan arvion hakemuksen etenemisestä.

Yrittäjäjärjestö esittää, että Oulun rakennusvalvonta ottaa käyttöön selkeän palvelulupauksen:

Rakennusvalvonta ottaa uuteen lupahakemukseen tai ennakkokäsittelypyyntöön kantaa viimeistään 10 arkipäivän kuluessa. Ensimmäisessä yhteydenotossa ilmoitetaan



hankkeen vastuukäsittelijä, alustava arvio menettelystä, arvio hakemuksen käsittelykelpoisuudesta sekä olennaiset puutteet, jotka estävät asian etenemisen.

Palvelulupauksen tulee koskea myös yritysten hankkeita, joissa aikataululla on suora vaikutus liiketoiminnan käynnistymiseen, toimitilainvestointiin, vuokrasopimukseen, sesonkiin tai rahoitukseen. Yrittäjäjärjestö esittää lisäksi, että rakennusvalvonta julkaisee säännöllisesti tietoa lupakäsittelyn toteutuneista käsittelyajoista ja ensimmäisen yhteydenoton toteutumisesta. Tämä lisää prosessin läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta. Yritysten näkökulmasta ennakoitavuus on usein yhtä tärkeää kuin lopullisen päätöksen nopeus. Epäselvä prosessi voi pysäyttää investoinnin jo ennen varsinaista lupakäsittelyä.

Yhteenveto

Yrittäjäjärjestö esittää, että Oulun rakennusjärjestysluonnosta kehitetään jatkovalmistelussa seuraavien periaatteiden pohjalta:

1. Rakennusjärjestykseen tai sen soveltamisohjeisiin lisätään selkeä kohtuullisuus- ja elinvoimaperiaate.
2. Mainoksia, valomainoksia ja ikkunateippauksia koskevat määräykset täsmennetään yrityksille ennakoitaviksi.
3. Tampereen mallin mukaisesti tavanomaiset mainostoimenpiteet listataan selkeästi luvasta vapautetuiksi.
4. Terrassien neljän henkilön enimmäisraja poistetaan tai sitä korotetaan olennaisesti.
5. Liiketilojen enintään 50 m²:n ulkotarjoilualue vapautetaan rakentamisluvasta Tampereen mallin mukaisesti.
6. Kahden metrin etäisyysvaatimuksesta tontin rajaan voidaan poiketa liiketonteilla ja keskusta-alueella.
7. Pyöräpaikka- ja katosvaatimukseen lisätään nimenomainen kohtuullistamismahdollisuus.
8. Keskustan työmaissa turvataan yritysten saavutettavuus, näkyvyys, opastus ja huolitoiliikenne.
9. Työmaa-aitoihin mahdollistetaan vaikutusalueen yritysten maksuton opastus ja kohtuullinen mainonta kevyellä menettelyllä.
10. Pienyritystoimintaa palvelevaa rakentamista ei kielletä kategorisesti arvokkailla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueilla, vaan asia ratkaistaan tapauskohtaisella harkinnalla.
11. Lintuturvallisen rakentamisen määräystä täsmennetään siten, ettei se aiheuta tavanomaisille liiketiloille avoimia ja kohtuuttomia kustannusvaikutuksia.
12. Maalämpökaivojen ja muiden energiaremonttien lupaprosessista tehdään sujuva, ennakoitava ja yhden luukun periaatetta noudattava.



13. Hulevesi-, lumi-, jätehuolto- ja viherpeitteisyysvaatimuksia sovelletaan kokonaisuutena ja suhteellisuusperiaatteen mukaisesti.
14. Rakennusvalvonnalle asetetaan selkeä palvelulupaus: ensimmäinen yhteydenotto tai alustava arvio viimeistään 10 arkipäivän kuluessa. Yrittäjäjärjestö korostaa, että hyvä rakennusjärjestys ei ole ainoastaan valvonnan väline. Se voi parhaimmillaan olla myös investointeja, yrittäjyyttä, keskustan elinvoimaa, maaseutualueiden elinvoimaa ja kaupungin kestävästä kasvusta mahdollistava asiakirja.

Tiivistelmä: Lausunto on kriittinen ja laajasti muutoksia esittävä. Yrittäjäjärjestö pitää luonnoksen tavoitteita ja joitakin yrittäjyyttä helpottavia kohtia myönteisinä, mutta esittää kohtuullisuus- ja elinvoimaperiaatetta, mainos- ja terassimääräysten keventämistä, pyöräpaikkavaatimusten joustavoittamista, työmaiden vaikutusten huomioimista, lupaneuvonnan parantamista, pienyritystoiminnan tapauskohtaista sallimista arvokkailla alueilla sekä rakennusvalvonnalle selkeää palvelulupautta.

Vastaus:

(1) Ehdotus: "Rakennusjärjestykseen tarvitaan selkeä kohtuullisuus- ja elinvoimaperiaate".

Rakennusjärjestykseen sisältyvästä kohtuullisuusperiaatteesta on säädetty rakentamislainsäädännössä 17 § Rakennusjärjestys, jossa todetaan *"Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia"*. Määräystä ei ole toistettu rakennusjärjestyksessä, koska se on jo laissa. Rakennusjärjestyksen laatimisessa on huomioitu rakentamislain edellytys.

(2) Ehdotus: "Mainokset ja yritysten näkyvyys; valomainokset; ikkunateippaukset"

Ehdotus erillisen laajemman mainosohjeen laatimisesta on hyvä. Ohjeita ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista lisätä ensisijaisesti määräyksiä sisältävään, lainsäädäntöä täydentävään rakennusjärjestykseen.

Rakennusvalvonta pyrkii kehittämään mainonnan ohjeistusta laatimalla yrittäjille helposti saavutettavan ohjeen. Ulkomainonnasta on jo olemassa oleva ohje "Ulkomainonnan sijoittamisperiaatteet Oulussa". Palautteen mukaan tulkinnanvaraisia käsitteitä "rumentaa" ja "häiritsevä" käytetään lainsäädännössä ja niistä on muodostunut myös oikeuskäytäntöä. Esimerkiksi mainoksen häiritsevyyteen liittyy muun muassa rakennuskohde, johon se kiinnittyy, ympäristö, liikenneturvallisuus ja alueen käyttötarkoitus. Rakennusjärjestyksessä on perusteltua käyttää vakiintuneita termejä.

Mielipiteessä esitetyt valomainoksia koskevat soveltamisohjeet ja ikkunateippauksien tarkemmat suunnitteluohjeet voidaan sisällyttää edellä mainittuun mainosohjeeseen, joka voi sisältää myös esimerkkikohteita.

(3) Ehdotus: "Terassit ja ulkomyynti"



Rakentamislain 42 § kohdan 4 mukaan yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta, on luvanvarainen. Rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa rakentamislainsäätelyssä asetettua luvanvaraisuutta eikä esitettyä henkilömäärää. Yleisön käytössä oleva terassi on tulkittu rakennelmaksi, jos sen putoamiskorkeus ylittää puoli metriä ja käyttöturvallisuus edellyttää kaupunkikuvaan vaikuttavan kaiteen rakentamista.

Kohdassa 49.10 on määritelty luvasta vapautetun, maanvaraisen terassin etäisyys tontin rajasta kahdeksi metriksi. Keskusta-alueilla terassien rakentamista ohjaa Oulun Liikekeskus. Keskusta-alue kuuluu pääosin RKY (arvokas kulttuuriympäristö)- alueeseen, jossa on tarkoituksenmukaista arvioida myös kaupunkikuvallista laatua lupajärjestelmän kautta. Määräykset eivät estä rakentamista vaan ohjaavat yhtenäisemmän ja vetovoimaisen keskustan ja liiketilojen rakentamiseen.

(4) Ehdotus: "Pysäköinti ja polkupyöräpaikat"

Pyöräpysäköintipaikkojen määrä määritellään asemakaavassa ja pysäköintinormi ohjaa asemakaavoitusta. Siten polkupyöräpaikkojen määrää voidaan tarkastella pysäköintinormia päivittämällä. Työ-, kokoontumis- ja liiketilat sijaitsevat pääosin asemakaavoitetulla alueella.

Olemassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan polkupyöräpaikoista vähintään puolet oli rakennettava katetuiksi. Rakennusjärjestyksen määräyksestä voi poiketa perustelusta syystä, joka voi olla tapauskohtaisesti joku yrittäjäjärjestön esittämistä toiminnallisista syistä. Rakentamisessa toiminnan vaatimukset ja rakennuspaikan rajoitukset on otettava huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Lupamenettelyssä arvioidaan tapauskohtaisesti polkupyöräpaikka- ja autopaikkavaatimusten jousto- ja kohtuullistamismahdollisuudet erityisesti korjaus- ja muutostöissä.

Liikkumisesteisille soveltuvien autopaikkojen sijoittamisesta ei määrätä rakennusjärjestyksessä. Valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä on säädetty liikkumis- ja toimimisesteisten autopaikkojen määrästä ja koosta.

(5) Ehdotus: "Keskustan työmaat ja yritysten toimintaedellytykset"

Katutyömaiden liikenteenohjauksesta, tiedottamisesta ja mainonnasta ohjeistetaan ja valvotaan kadunrakennusurakan tarjouspyynnössä ja sopimuksissa. Palautteessa kuvattavat asiat otetaan huomioon kadunrakennustyömaata valmisteltaessa ja toteutettaessa.

Rakennusjärjestyksessä ei määrätä yleisten katualueiden työmaista ja niistä tiedottamisesta eikä yrityksen oikeudesta mainostaa.

(6) Ehdotus: "Rakentamisluvasta vapautetut hankkeet ja lupaneuvonta"

Luvasta vapautetun rakentamisen ohjaamisessa rakennusvalvontaa neuvoo kuntalaisia menettelytavoista ja luvanvaraisuudesta. Jos hanke on luvasta vapautettu, hanketta ei varsinaisesti ohjata rakennusvalvonnasta vaan rakentamislain tarkoituksen



mukaisesti vastuu hankkeen suunnittelusta ja selvityksistä on silloin rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Rakennusvalvonnan kotisivuilla on neuvottu laajasti, mitä tulee ottaa huomioon luvasta vapautetussakin rakentamisessa. Lisäksi kotisivuilla on muutostöissä selkeästi kerrottu, mikä ei vaadi lupaa ja mikä vaatii luvan. Kotisivujen päivityksessä tullaan ottamaan huomioon ehdotuksessa mainittujen toimenpiteiden ohjeistuksien lisääminen.

Rakennusvalvonta on parhaillaan kehittämässä yrityksille oman neuvontasivuston, jossa neuvotaan tarkemmin yrittäjiä koskevista lupa-asioista ja ohjeistetaan selkeämmin esimerkiksi mainostamisen luvanvaraisuudesta. Työ on aloitettu yhdessä yrittäjien kanssa.

(7) Ehdotus: "Pienyritystoiminta ja pienteollisuus"

Pienteollisuusrakennuksella on arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevalla asuinrakennuspaikalla vähäistä enemmän merkitystä maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Määräys ei estä pienteollisuusrakentamista automaattisesti, vaan ohjaa rakentamisen vaikutukset arvioitavaksi joko poikkeamis- tai rakentamislupamenettelyyn. Menettely on tapauskohtaista harkintaa, jossa otetaan huomioon mielipiteessä esitetyt seikat.

Rakennusjärjestysehdotusta muutetaan kohdan 20.4 § maa- ja metsätalouden sekä näihin liittyvän yritystoiminnan osalta muotoon: " 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."

(8) Ehdotus: "Lintuturvallinen rakentaminen"

Rakennusjärjestysluonnokseen lisätään ehdotetut käyttökohteet. Tarvittaessa laaditaan erillinen lintuturvallisen rakentamisen ohje Helsingin kaupungin mallin mukaisesti, jotta rakentamisen ohjaus olisi selkeämpää.

Rakennusjärjestykseen lisätään kohtaan 11 § Lintuturvallinen rakentaminen: "*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.*"

(9) Ehdotus: "Maalämpökaivojen lupaprosessit ja vihreä siirtymä"

Energiakaivon toteuttamisedellytyksiä voi tarkastella nykyisistä kartta-aineistoista. Pohjavesialueet näkyvät kaupungin omassa karttapalvelussa, ja lisätietona voi käyttää GTK:n Maankamara-palvelua, josta selviää maanpeitteen paksuuden arvio. Rakennusvalvonta voi laatia tarkemman ohjeistuksen palveluista verkkosivuille.



Luettelo vaadittavista selvityksistä ja tarvittavista liitteistä on jo olemassa verkkosivuilla sekä maalämpöohjeessa.

Käsittelyaikatavoite on jo määritelty rakentamislaita (maalämpöhankkeissa 3 kk siitä, kun rakentamislupahakemus on käsiteltävissä liitteineen).

Ennakkoneuvottelut ovat rakennusvalvonnassa yleisesti käytössä ja niitä järjestetään luvanhakijan niin halutessa.

Maalämpöhankkeissa ei lähtökohtaisesti vaadita lausuntoa kaupungin muilta viranomaisilta. Muilta kaupungin viranomaisilta tarvittavat lausunnot rakennusvalvonta pyytää hakemuksen käsittelyvaiheessa. Rakennusvalvonta pyytää tarvittaessa lisäksi lupa- ja valvontavirastolta lausunnon vesilain mukaisen luvan tarpeesta, mikäli toimitaan pohjavesialueella. Hakijan tulee itse varmistaa lupa- ja valvontavirastolta, voiko maalämpöhanketta toteuttaa pohjavesialueella.

(10) Ehdotus: "Hulevedet, lumet, jätehuolto ja viherpeitteisyys"

Rakentamisen ohjauksessa ja lupaharkinnassa sovelletaan tapauskohtaista harkintaa erityisesti korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Hulevesiin, lumitiloihin, jätehuoltoon ja viherpeitteisyyteen liittyviä ratkaisuja arvioidaan kokonaisuutena ottaen huomioon kiinteistön olosuhteet, olemassa oleva rakennuskanta, toiminnan tarpeet sekä toimenpiteiden laajuus ja vaikutukset.

On myös huomattava, että eri tavoitteet eivät aina kilpaile samasta tilasta, vaan ne voivat toteutua osittain päällekkäisinä ratkaisuin. Esimerkiksi maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet mahdollistavat maanpäällisen alueen muun käytön, ja vettä läpäisevät pinnoitteet voivat samanaikaisesti palvella sekä hulevesien hallintaa että piha- ja liikennealueiden käyttöä. Myös viheralueilla voidaan yhdistää hulevesien hallinnan, lumen varastoinnin ja kaupunkivihreän tavoitteita.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä sovellettaessa pyritään siten tarkoituksenmukaisiin ja kohteen erityispiirteet huomioon ottaviin ratkaisuihin sekä suhteellisuusperiaatteen mukaiseen lopputulokseen. Erityisesti olemassa olevien yritysikiinteistöjen korjaus- ja muutoshankkeissa voidaan arvioida vaihtoehtoisia toteutustapoja tapauskohtaisesti.

(11) Ehdotus: "Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja suojellut kohteet"

Rakennusten käyttötarkoitus määritellään kaavassa. Rakentamislain ja muussa lainsäädännössä on suojeltua rakennusta koskevia helpotuksia koskien esimerkiksi energiatehokkuutta. Rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa kaavan tai lain määräyksiä.

Museoviranomaisen on pyydettävä rakentamislain mukaan lausuntoa erikseen määrätyissä hankkeissa.

Oulun rakennusvalvonta ohjaa voimakkaasti hankkeeseen ryhtyvää jo ennen suunnittelua ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan hankkeen ennakkoneuvottelun



järjestämiseksi. Hankkeet, joissa ennakkoneuvottelu on pidetty, etenevät sujuvammin. Ennakkoneuvottelun avulla hanke etenee ennakoitavammin ja määräysten vaatimukset tulevat huomioituksi riittävän aikaisessa vaiheessa. Rakentamislupahakemuksen käsittelylle on asetettu määräaika, joka riippuu hankkeen suunnittelutehtävän vaativuudesta. Hakijalla on mahdollisuus vaikuttaa käsittelyaikaan hankkimalla riittävä osaaminen ja kelpoiset vastuuhenkilöt sekä lainsäädännön edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Ennakkoneuvottelussa kyse on menettelyllisestä asiasta, josta ei määrätä rakennusjärjestyksessä.

Suojellun rakennuksen korjaamis- ja muutostöissä noudatetaan suojelussa asetettuja vaatimuksia. Rakennusvalvonta valvoo yleistä etua ja rakennusten turvallisuutta ja terveellisyttä ja edistää rakennusten käyttöä mahdollistamalla niiden monipuolisen käytön ja ominaispiirteet huomioivan korjaustavan.

(12) Ehdotus: ”Rakennusvalvonnalle tarvitaan selkeä palvelulupaus”

Rakennusjärjestyksessä määrätään rakentamista ja luvanvaraisuutta. Viranomaisen menettelyihin liittyviä tavoitteita asetetaan talousarviossa ja esimerkiksi kaupunkistrategiassa. Hallintolaki määrittelee hyvän hallintotavan mukaisen vastaamisajan ja rakentamislaisissa on asetettu rakentamislupahakemukselle määräaika (3kk/6kk) siitä, kun hakemus on liitteineen käsiteltävissä ja päätettävissä.

Hakemuksen käsittelyä edistää ennakkoneuvotteluvaihe, kelpoiset suunnittelijat ja riittävät asiakirjat, jotka on laissa määritelty. Hakemusta ei voi käsitellä ilman riittäviä lähtötietoja ja suunnitelmia.

Ehdotuksen mukaiset kehittämisideat otetaan huomioon asiakaspalvelun kehittämisessä ja lupa-asioinnin yhteydessä annettavassa neuvonnassa. Vaadittu palvelulupaus vaikuttaa erittäin kohtuulliselta, jos rakennusvalvonnalle annetut resurssit ovat riittävät.

Mielipide 3 Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry 6.8.2026

”Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi on 1906 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenenämme on yli 1 600 taloyhtiötä Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun alueella, joista noin 73 prosenttia Oulusta. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä, mutta jäsenistöömme kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöitä ja vuokratiloyhtiöitä.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja toteamme kantanamme seuraavaa.



Yleisvaikutuksena todettakoon, että pienet muutostyöt helpottuvat ja nopeutuvat, viranomaisasiointi vähenee, mutta vastuu määräysten noudattamisesta jää yhä enemmän kiinteistön omistajalle. Asunto-osakeyhtiöille tämä tarkoittaa sitä, että sekä yhtiön että yksittäisten osakkaiden hankkeisiin, valvontaan ja dokumentointiin tulee kiinnittää jatkossa aikaisempaa enemmän huomiota.

On hienoa, että rakennusvalvonnan verkkosivuilla on jo selviä ohjeita, mm. siitä missä tilanteissa rakentamislupa tarvitaan ja missä ei. Koska rakennusjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu luvanvaraisia ja luvasta vapaita hankkeita, olisi hyvä viitata esim. rakennusvalvonnan verkkosivujen taloyhtiöitä koskeviin ohjeisiin. Olisi hyvä, jos rakennusjärjestyksessä todettaisiin selvemmin mitkä määräykset koskevat uudisrakentamista ja mitkä korjaamista. Voisiko rakennusjärjestyksessä olla linkkejä lisäohjeistuksiin (esim. <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/korjaus-ja-muutostyo?accordion=accordion-63473> ja <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/purkaminen>).

Rakentamislupa on rakennusjärjestyksessä kirjattu suppeasti. Jättääkö tämä viranomaiselle laajan tulkinnanvaran hankkeen luvanvaraisuutta arvioitaessa. Vähäisiksi katsottavien hankkeiden tulkinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäisi olennaisesti hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta arvioida luvantarvetta. Tätä seikkaa on korostettu rakentamislain perusteluissa. Selkeästi kirjoitettu tulkinta sujuvoittaisi lupakäsittelyä ja varmistaisi yhdenmukaisen tulkinnan hankkeiden ja luvan käsittelijöiden välillä.

Verkkosivujen ohjeistus ei välttämättä ole riittävä ja sitä olisi hyvä avata esimerkkitaustusten kautta tarkemmin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Asianmukaisesti resursoitu, helposti saavutettavissa oleva ja tehokkaasti toimiva rakennusvalvontapalvelu on paitsi asiakkaan, myös kunnan etu. Toivomme resursointiin ja lupaneuvonnan resursointiin kiinnitettävän huomiota.

2 § Rakentamistapaohjeet

Mistä ajantasaiset rakentamisohjeet löytyvät. Määritteleekö ne viranhaltija, lautakunta vai joku muu taho.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Vähäisten rakennuskohteiden (kuten alle 6 m² kokoisten leikkimökkien, vajojen, kasvi-huoneiden tms.) osalta tulkinnanvaraiseksi jää, voidaanko näitä vähäisiä rakennelmia (ei käytä rakennusoikeutta) rakentaa rajoittamaton määrä esimerkiksi 1/huoneisto rivitaloyhtiön takapihoille?

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Miten määritellään, luoko valaistus tarpeettomasti ja haitallisesti ympäristöönsä häiriövaloa. Tarkempi ohjeistus olisi tärkeä.

32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen



Taloyhtiön piha-alueella tulee olla leikkialue, jossa on vähintään kaksi vapaavalintaista leikkivälinettä, esimerkiksi hiekkalaatikko ja keinu.

Muutoskohdassa on tarkennettu, että taloyhtiöllä viitataan vähintään neljän asunnon taloyhtiöön. Taloyhtiön hallinnoimia asuinrakennuksia voivat olla kerrostalot, rivitalot, paritalot tai yhden asunnon talot eli erillistalot. Koskeeko määritelmä myös erillispien-taloja, jos niitä on neljä samalla tontilla? Entä senioritaloja, keskustakerrostaloja, joissa pieni tontti tai paritaloja, jotka myös voivat olla taloyhtiöitä. Voisiko tuossa ottaa huomioon käyttötarkoituksen ja asukasrakenteen?

Korjausrakentamisen yhteydessä piha-alueen käyttökelpoisuutta, turvallisuutta ja viihtyisyyttä tulee parantaa esimerkiksi autopaikkojen, puiden, leikkialueiden, piharaken-nelmien ja esteettömyyden osalta. Onko määräystä mahdollista täsmentää, kuinka laajoja korjaushankkeita vaatimus koskee, kuinka paljon parantamista edellytetään ja voiko rakennusvalvonta edellyttää esimerkiksi julkisivuremontin yhteydessä mittavia pihauudistuksia?

33 § Pihan kasvillisuus ja istutukset

Rajallinen tila, erityisesti kaupunkikeskustassa, ei monissakaan tapauksissa mahdol-lista kiinteistönomistajan tahtotilasta ja määräyksistä huolimatta riittävää polkupyörä- ja autopysäköintiä, jätteiden lajitteluastioiden lisääntyvää määrää ja samanaikaisesti viherpinta-alan lisäämistä. Aitojen ja porttien osalta määräysten keveneminen saattaa helpottaa kiinteistön alueiden käytön optimointia.

38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä ajoneuvoliittymän rakentamisesta tontilta katualueen ajoradan reunaan asti. Koskeeko rakentamisen lisäksi kunnossapi-toa? Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta

41 § Polkupyöräpaikat

Polkupyörien säilytyspaikkoja tulee olla riittävästi. Säilytyspaikkojen tulisi olla helposti saavutettavia, ei niin että käyttö vaatii hissiä tai että säilytys on monen oven takana. Pyörien saavutettavista ja lukitusta säilytystilasta on taloyhtiöissä pääsääntöisesti pu-laa. Hyvä kun tämä asia on eritelty omaksi pykäläksi.

Väestön ikääntymisen vuoksi tässä tulisi huomioida pyörien ja erikoispyörien lisäksi rollaattorit ja sähköavusteiset senioriskootterit sekä muut liikkumisen apuvälineet. Rappukäytävissä ei saa kulkuneuvoja säilyttää, usein tilaa ei ole varastoissa eikä kai-kissa Oulun taloyhtiöissä ole edes hissejä. Turvallinen latausmahdollisuus pitäisi myös huomioida. Koskeeko pykälä myös korjaushankkeita vai ainoastaan uudisrakenta-mista? Täytyykö korjaushankkeen yhteydessä myös rakentaa uusia pyörävarastoja?

42 § Jätehuolto

Jätetaksassa vuodelle 2026 / Oulun kaupungin seudullinen jätehuoltojaosto
11.12.2025



Jäteastian siirtomaksu

Jäteautolla tulee olla esteetön pääsy vähintään viiden metrin päähän pyörällisistä, käsin siirrettävistä jäteastioista. Keräysvälineet, joita ei voi siirtää käsin, on sijoitettava niin, että kuormaus jäteautoon voidaan tehdä sijaintipaikalla (jätehuoltomääräykset 23 §). Yli viiden metrin pituisista siirtomatkoista voidaan periä siirtomaksu.

Tämä kuluerä tulee sulkea pois jo suunnitteluvaiheessa, jotta taloyhtiölle ei aiheudu turhia kustannuksia.

43 § Tontin lumet

Keskustan rakennustontit ovat pieniä ja lumien läjitykselle / varastoinnille ei juuri ole tilaa. Voiko tätä mitenkään kehittää, jotta läjityksestä ei aiheudu vaaraa kenellekään?

44 § Hulevedet

Kiinteistön hulevesien hallintaan tulisi kiinnittää huomiota myös jo asemakaavavaiheessa.

53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Ilkivallan aiheuttamat vahingot on poistettava julkisivuista välittömästi. Monelle taloyhtiölle aiheutuu esim. graffitien poistosta vuosittain isot kustannukset. Voisiko Oulun kaupunki olla mukana vastaavanlaisessa hankkeessa kuin mitä oli Helsingissä? Stop töhryille – Wikipedia. Tässä tarvitaan myös kuntatoimia. Taloyhtiö voi asianomistajana esittää vahingonkorvausvaateen, mutta ongelmana töhrijöiden maksukyky, oli sitten kyse rangaistuksesta tai vahingonkorvauksesta.

Tiivistelmä:

- Lausunto on ehdollisen myönteinen. Kiinteistöliitto pitää useita tavoitteita kannatettavina, mutta esittää määräysten selkeyttämistä erityisesti luvanvaraisuuden, taloyhtiöiden korjaus- ja muutostöiden, piha-alueiden, polkupyöräpaikkojen, jätehuollon, lumien käsittelyn ja rakennusvalvonnan ohjeistuksen osalta.
- Lisätään selkeät viittaukset taloyhtiöitä koskeviin rakennusvalvonnan ohjeisiin ja täsmennetään, mitkä määräykset koskevat uudisrakentamista ja mitkä korjaus- ja muutostöitä.
- Selkeytetään vähäisten hankkeiden luvanvaraisuutta, rakentamistapaohjeiden sijaintia sekä pienten rakennelmien sijoittamista ja määrää taloyhtiöissä
- Täsmennetään valaistuksen häiriövaloa, taloyhtiöiden leikkialueita ja korjaushankkeiden piha-alueen parantamisvelvoitetta koskevia määräyksiä. Selkeytetään ajoneuvoliittymän rakentamis- ja kunnossapitovastuu.
- Täsmennetään pyöräpaikkavaatimusten soveltuminen korjaushankkeisiin ja huomioidaan liikkumisen apuvälineet sekä turvallinen lataus.



- Suunnittelussa huomioidaan jätehuollossa jäteauton esteetön pääsy vähintään viiden metrin päähän käsin siirrettävistä jäteastioista.
- Kehitetään lumien läjitystä pienillä keskustatonteilla ja huomioidaan hulevesien hallinta jo asemakaavavaiheessa.
- Selvitetään kaupungin osallistumista töhryjen ja graffitien torjuntaan tai poistamiseen.

Vastaus:

Mielipiteessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei rakennusjärjestyksessä ole erikseen mainittu luvanvaraisia ja luvasta vapaita hankkeita.

Rakennuskohtainen luvanvaraisuus on esitetty luvussa IX Yleiset rakennuskohdekohtaiset määräykset, kohdassa 49 § Rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta.

Lisäksi on toivottu, että uudis- tai korjausrakentamista koskevat määräykset esitettäisiin selkeämmin. Osa luvasta vapautetuista rakentamistoimenpiteistä on selkeästi uudisrakentamista (esimerkiksi laiturit) ja osa voi koskea sekä uudis- että korjausrakentamista (aurinkopaneelit). Yleisesti rakennusjärjestys koskee sekä uudis- että korjausrakentamista ellei erikseen ole mainittu esimerkiksi asuinpaikkaa koskeva määräys 19.1 "ei koske korjaus- ja muutosrakentamista".

Rakennusjärjestys täydentää lainsäädäntöä antamalla paikallisia määräyksiä. Uudistamisen tärkeimpiä tavoitteita oli päivittää rakennusjärjestys uuden rakentamislain mukaiseksi, määrittellä luvanvaraisuudesta ja selkeyttää rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen valmistelussa on todettu, ettei rakennusjärjestys ole tarkoituksenmukainen paikka rakentamista koskeville ohjeille eikä rakennusjärjestyksessä toisteta muussa lainsäädännössä määrättyä. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on hallinnollisesti raskas prosessi, joten neuvontaa varten ohjeet ja linkit sijoitetaan helposti päivitettävälle rakennusvalvonnan kotisivuille. Kotisivuja koskeva palaute huomioidaan kotisivujen kehittämisessä (esimerkit).

Rakentamislupaa ei ole erikseen kuvattu rakennusjärjestyksessä, koska se on kuvattu rakentamislain kohdassa 42 §. Rakennusjärjestyksellä voidaan vapauttaa rakentamisluvasta vähäiset rakennuskohteet, jotka on luetteloitu kohdassa 49 § "Rakennuskohdekohtaiset vaatimukset ja vapautukset rakentamisluvasta". Rakennuskohteet on kuvattu nimillä esimerkiksi aidat ja tukimuurit, joista on eroteltu erikseen "rakenteellinen aita" ja "kasvillisuusaita" tulkinnan helpottamiseksi.

Rakennusjärjestys on laadittu rakennusvalvonnassa helpottamaan myös viranomaisen luvanvaraisuuden arviointia ja yhtenäistämään tulkintaa.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusvalvonnan resurssointia ei voida määrittää rakennusjärjestyksessä.



2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohjeet laaditaan kaavan laadinnan yhteydessä. Rakentamistapaohjeet löytyvät esimerkiksi rakennusvalvonnan kotisivuilta <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/kaavat-ja-rakentamistapaohjeet>

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Vähäisetkin paikallaan pysytettävät rakennukset muodostavat yleensä kerrosalaa, joten ne käyttävät rakennusoikeutta. Asemakaava-alueella rakentamista ohjaa asemakaava ja rakentamistapaohjeet, joissa voi olla rajoituksia rakennusten määrälle ja sijainnille. Rakennusjärjestyksessä ei olla rajoitettu vähäisten rakennusten määrää. Rakentamisen tulee kuitenkin rakennusjärjestyksen 5 § mukaan sopeutua rakennettuun ympäristöön ja rakennuskohteen ja tontin tulee muodostaa kaupunkikuvaltaan sopu suhtainen kokonaisuus.

Asunto-osakeyhtiöissä asuntojen pihojen rakentamista ohjaa taloyhtiö, joka voi osoittaa itse asuntokohtaisesti rakennusoikeutta käytettäväksi, ellei kaavasta muuta johdu. Rakentamisen tulee kuitenkin aina olla kaupunkikuvaan soveltuvaa.

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus arvioidaan tapauskohtaisesti ja siihen vaikuttaa merkittävästi se, minkälaiseen ympäristöön kohde sijoittuu (esimerkiksi moottoritien varteen, asuinalueelle, myymälärakennusten alueelle). Rakennusjärjestyksessä on määrätty, ettei valaistuksesta saa aiheutua haittaa. Oulussa on laadittu "Ulkomainonnan sijoittamisperiaatteet Oulussa", jossa on ohjeistettu muun muassa julkisivujen mainosvalaistusta ja digitaalisten mainoslaitteiden valaistusvoimakkuutta. Oulun kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohjeessa julkisten ja yksityisten tahojen suunnittelemat ulkovalaistukset esitetään hyväksyttäväksi osana rakentamislupaa. Valaistuksen soveltuvuus arvioidaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyn yhteydessä. Valaistuksen toteutustapaa ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa, jos kaava ei sitä edellytä ja lupakäsittelyssä voidaan todeta, että ratkaisu soveltuu ympäristöönsä eikä aiheuta haittaa.

Oulun keskustavisiossa on otettu kantaa valaistuksen suunnitteluohjeisiin ja siihen, että ne tulisi tuoda valaistusohjeistuksena rakennusjärjestykseen. Valaistusohjeistus on ensin syytä päivittää ja tarkistaa. Koska rakennusjärjestys ei ole luonteeltaan ohjeellinen, yksityiskohtainen valaistusohjeistus ei välttämättä kuulu rakennusjärjestykseen.

Mielipide ohjeistuksen tarpeesta huomioidaan laadittaessa ohjeita rakennusvalvonnan kotisivuille tai muuta valaistuksen ohjetta (malli Helsingin kaupunki "Julkisivujen ja pihojen valaistus")

32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Leikkialuetta koskevassa määräyksessä viitataan neljän asunnon taloyhtiöön. Asuinrakennusten leikkipaikoista määrätään rakentamislaisa. Rakennusjärjestyksen määräyksellä on tarkoitus helpottaa rakentamislain 125 §:n Leikkipaikat ja oleskelualueet



tulkintaa leikkialueen vähimmäiskoosta ja yhtenäistää tulkintaa. Samalla tontilla sijaitsevat neljä erillistä pientaloa, jotka muodostavat taloyhtiön, rinnastetaan neljän asunnon taloyhtiöön. Rakennusjärjestyksestä voidaan erityisestä syystä poiketa esimerkiksi silloin, kun rakentamislain mukaisesti "vastaava alue sisältyy kiinteistöjen yhteiseen järjestelyyn tai sijaitsee lähiympäristössä.". Tätä lain säännöstä ei toisteta rakennusjärjestyksessä. Koska määräys koskee asuinrakennuksia, leikkipaikkavaatimus koskee myös keskustan kerrostaloja ja yksittäisiä pientaloja kuten aiemminkin.

Olemassa olevaa piha-aluetta koskevaa määräystä on selkeytetty siten, että velvoite parantaa pihan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä koskee pihaan kohdistuvia korjaus- ja muutostöitä.

Korjausrakentamisen yhteydessä piha-alueen käyttökelpoisuutta tulee parantaa, jos piha-alue liittyy luvanvaraiseen rakentamiseen, esimerkiksi pysäköintipaikkojen lisäämiseen. Julkisivuremontin yhteydessä on aina hyvä tarkastella myös pihaa, mutta luvanvarainenkaan julkisivumuutos ei määräyksen mukaan aiheuta velvollisuutta parantaa piha-aluetta.

Muutettu kohtaa 32 § koskien piha-alueen parantamista: " Olemassa olevan pihan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä tulee parantaa mahdollisuuksien mukaan pihaan kohdistuvien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi auto-paikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä. Nykyistä tilannetta ei saa heikentää."

33 § Pihan kasvillisuus ja istutukset

Pihan kasvillisuutta ei ole määrätty kohdassa lisättäväksi vaan huomioitavaksi ja samalla huomautettu, että asemakaavassa istutettavaksi määrätty tontin alue on toteutettava asemakaavan mukaisesti.

38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

Mielipiteessä on kysytty, koskeeko ajoneuvoliittymän kunnossapitoa samat määräykset kuin rakentamista. Rakennusjärjestyksessä määrätään vain ajoneuvoliittymän rakentamisesta, ei kunnossapidosta tai puhtaanapidosta. Tontin kohdalla olevan kadun kunnossapidosta ja puhtaanapidosta määrätään laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 4§: Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta.

41 § Polkupyöräpaikat

Määräyksessä ei ole erikseen määrätty esimerkiksi senioriskootterien sijoittamisesta. Tavanomaisessa asuinkerrostalossa ulkoiluvälinevarastossa voi säilyttää polkupyörän tilalle rollaattoria. Rakennusvalvonta pyrkii ohjauksellaan hyvään esteettömyyden ratkaisuun tapauskohtaisesti. Määräys ei edellytä polkupyöräpaikkojen lisäämistä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä, ellei rakentamistoimenpide muuta polkupyörämitoitusta, esimerkiksi jos rakennetaan uusia asuntoja.



43 § Tontin lumet

Suunnittelija huolehtii keskustan tonttien lumenläjityksestä rakentamisluvan yhteydessä mitoittamalla lumitilat riittäviksi ja sijoittamalla ne turvallisiin paikkoihin. Rakennusvalvonta kiinnittää ohjauksessaan huomiota riittävien lumitilojen suunnitteluun ja talvikunnossapitoon.

42 § Jätehuolto

Rakennusjärjestys ei määrittele jäteauton pääsyä jäteastioihin.

44 § Hulevedet

Asemakaavojen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusjärjestyksellä ei ohjata asemakaavan laatimista.

53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Mielipiteessä on esitetty hyvä ehdotus Stop töhryille-hankkeesta, jonka voi esittää suoraan Oulun kaupungille.

Mielipide 4 Similä Vesa 10.8.2026

"Pyydän Oulun kaupunkia huomioimaan uudessa rakennusjärjestyksessä nykyistä paremmin maatalouden sivuelinkeinot, monimuotoisen yrittäjyyden sekä mahdollisuuden kehittää uusia ja innovatiivisia toimintamuotoja maataloilla ja muilla laajoilla rakennuspaikoilla.

Ehdotetussa rakennusjärjestyksessä rakennuspaikkaa ja rakentamisen määrää koskeva sääntely maatilarakentamiselle on varsin tiukkaa (§20). Sääntelyssä tulisi olla riittävästi joustavuutta sellaiselle rakentamiselle, joka palvelee maataloutta, siihen liittyviä sivuelinkeinoja tai muuta yritystoimintaa. Tällaiselle toiminnalle voi olla saatavilla myös EU ja kansallisia tukia, ja toiminnan muodot voivat muuttua nopeasti.

Maaseudulla on jo syntynyt monenlaisia uusia yrittämisen muotoja, kuten eläinpuistoja, majoitusratkaisuja, siirtolapuutarhoja ja erilaisia maatilamatkailun palveluita. Tulvaisuudessa voi syntyä toimintamuotoja, joita emme tällä hetkellä osaa ennakoida. Rakennusjärjestyksen tulisi mahdollistaa niiden kehittäminen eikä tarpeettomasti rajoittaa niitä ennalta.

Esimerkiksi ikääntyneiden asumisen erilaiset uudet ratkaisut, jotka voidaan integroida maatalouteen, maatilamatkailuun tai muuhun yritystoimintaan, voivat edellyttää rakennuspaikalta ja rakennusten määrältä ja sijoittelulta tavallista enemmän joustavuutta. Sama koskee erilaisia leiri-, matkailu-, harrastus- ja hyvinvointipalveluja.

Yhteinen lähtökohta tällaiselle joustavuudelle on mielestäni se, että jos käytettävissä on riittävästi pinta-alaa ja rakentaminen voidaan toteuttaa asianmukaisesti, turvallisesti ja ympäristöön soveltuvalla tavalla, pinta-alaa tulisi voida käyttää tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti yritystoiminnan kehittämiseen suunnittelutarvealueilla.



Pidän erityisen tärkeänä, että nykyisen rakennusjärjestyksen § 30 joustavuutta lisäävä periaate säilytetään myös uudessa rakennusjärjestyksessä. Nykyisessä rakennusjärjestyksessä todetaan:

”Rakennusoikeuden määrää tai asuinrakennusten lukumäärää koskeva rajoitus ei koske maatalouskäytössä, metsätalouskäytössä tai yritystoiminnan käytössä olevaa rakennuspaikkaa.”

Esitän, että vähintään vastaava joustavuus säilytetään myös uudessa rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena tulisi olla riittävän selkeä ja ennakoitava sääntely, mutta samalla sen tulisi mahdollistaa maaseudun elinkeinojen kehittyminen ja uusien toimintamuotojen syntyminen. Liian yksityiskohtainen tai tiukka sääntely voi estää sellaisia ratkaisuja, joita ei sääntelyä laadittaessa ole vielä osattu ennakoida.

Toivon, että Oulun kaupunki ottaa tämän näkökulman huomioon rakennusjärjestystä viimeisteltäessä.”

Tiivistelmä: Mieli pide on kriittinen ja muutosta edellyttävä. Esitetään, että maatilarakentamiseen, maatalouden sivuelinkeinoihin ja maaseudun yritystoimintaan jätetään uudessa rakennusjärjestyksessä riittävä joustavuus ja että nykyisen rakennusjärjestyksen joustavuutta lisäävä periaate säilytetään.

Vastaus:

Mieli pide on perusteltu ja se otetaan soveltuvilta osin huomioon rakennusjärjestysehdotuksessa. Maa-metsätalousrakentamisen määrä on Oulun alueella varsin maltillinen. Määräyksen vaikutus haja-alueen rakentamiseen on ollut nykyisen rakennusjärjestyksen voimassa olon aikana pieni ja vaikutuksiltaan vähäinen. On todennäköistä, ettei tähän ole tulossa merkittäviä muutoksia. Mieli piteen perusteella tehdään rakennusjärjestykseen muutos, jossa sallitaan maa- ja metsätalouden ja näihin liittyvän yritystoiminnan kohdalla vapaampi rakentaminen. Yritystoiminta sidotaan selkeämmin maa- ja metsätalouskäyttöön.

Rakennusjärjestysehdotusta muutetaan kohdan 20.4 § maa- ja metsätalouden sekä näihin liittyvän yritystoiminnan osalta muotoon: ” Maa- ja metsätaloutta palveleva tai näihin liittyvää yritystoimintaa palveleva rakentaminen sallitaan toiminnan tarpeen mukaisessa laajuudessa. Maatilan liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia saa rakentaa enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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



20 § Tekstikokonaisuutta jäsenneltiin uudelleen selkeämmäksi. Kohtaan 20 § lisättiin: "mikäli kyseessä ei ole kohdissa 20.1.–20.3. mainittu rakennuspaikka."

Kohdasta 20.2 § poistettiin väliotsikko: "pienteollisuus asuinrakennuspaikalla" 20.4 § poistettiin: "Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa maatilan toimintaan liittyviä rakennuksia."

Mielipide 5 Oulun Omakotiyhdistys ry 16.8.2026

"Oulun Omakotiyhdistys pitää tärkeänä, että uudistettavalla rakennusjärjestyksellä edistetään turvallista, terveellistä ja viihtyisää asumista sekä huomioidaan Oulun erilaiset kaupunki-, maaseutu- ja kyläympäristöt. Samalla rakennusjärjestyksen tulee toteuttaa uuden rakentamislain tavoitetta rakentamisen sääntelyn sujuvoittamisesta ja hallinnollisen taakan vähentämisestä.

Omakotiasumisen näkökulmasta on erityisen tärkeää, ettei rakentamisluvasta vapautettua rakentamista tosiasiallisesti palauteta yksityiskohtaisen paikallisen sääntelyn piiriin. Kiinteistönomistajan tulee voida rakennusjärjestyksestä lukemalla riittävän yksiselitteisesti selvittää, mitä omalla kiinteistöllä saa tehdä. Määräysten tulee olla tarpeellisia, oikeasuhtaisia ja kiinteistönomistajan kannalta kohtuullisia.

Oulun Omakotiyhdistys esittää rakennusjärjestysluonnokseen seuraavia muutoksia ja täsmennyksiä.

1. Rakentamisluvasta vapautetun rakentamisen tulee olla aidosti sujuvaa (§ 47–49)

Uuden rakentamislain keskeisenä muutoksena on ollut rakentamisen lupajärjestelmän keventäminen. Rakennusjärjestyksen tulee tukea tätä tavoitetta.

Rakentamisluvasta vapautetunkin rakennuskohteen tulee luonnollisesti täyttää sitä koskevat kaava-, turvallisuus-, sijoittamis- ja muut vaatimukset. Sääntelyn kokonaisuudesta ei kuitenkaan saisi muodostua tavalliselle kiinteistönomistajalle niin vaikeasti tulkittavaa, että käytännössä rakentamisen mahdollisuus joudutaan aina varmistamaan rakennusvalvonnasta.

Oulun Omakotiyhdistys esittää, että §§ 47–49 arvioidaan vielä kokonaisuutena tästä näkökulmasta ja että kaupunki laatii rakennusjärjestyksen rinnalle selkeän asukasohjeen rakentamisluvasta vapautetusta rakentamisesta.

2. Rakennuskohteen neljän metrin vähimmäisetäisyyteen tontin rajasta tarvitaan joustavuutta (§ 6 ja 13)



Luonnoksen mukaan rakennuksen, katoksen tai muun rakennuskohteen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, ellei kaavamääräyksen ole toisin osoitettu.

Ehdoton neljän metrin vaatimus voi olla erityisesti vanhoilla ja pienillä omakotitonteilla tarpeettoman rajoittava esimerkiksi pienen talousrakennuksen tai katoksen sijoittamisessa.

Oulun Omakotiyhdistys esittää, että määräykseen lisätään mahdollisuus sijoittaa vähäinen rakennuskohde lähemmäksi rajaa silloin, kun naapuri antaa siihen suostumuksensa eikä sijoittamisesta aiheudu palo-, turvallisuus- tai muuta olennaista haittaa.

3. Pientalotontin 30 prosentin viherpeitteisyysvaatimusta tulee joustavoittaa (§ 32)

Luonnoksen mukaan asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta vähintään 30 prosenttia tulee olla viherpeitteistä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Oulun Omakotiyhdistys pitää hulevesien hallintaa ja riittävän viherpeitteisyyden säilyttämistä kannatettavina tavoitteina. Kiinteä prosenttivaatimus ei kuitenkaan huomioi riittävästi tonttien erilaisuutta. Erityisesti vanhoilla ja pienillä tonteilla olemassa oleva rakennuskanta, kulkuyhteydet ja muut rakenteet voivat tehdä vaatimuksen täyttämisestä vaikeaa.

Yhdistys esittää, että 30 prosentin vaatimuksesta on mahdollisuus poiketa vaatimuksesta perustellusta syystä ja säännöksen pitää olla voimassa vain kokonaan uudessa rakennuspaikassa. Olemassa olevan toimivan pihan muuttamiseen ei tule syntyä velvoitetta yksinomaan prosenttivaatimuksen täyttämiseksi. Määräyksessä olisi syytä selvittää, koskeeko vaatimus vain uudisrakentamista vai myös vähäisiä muutos- ja lisärakennushankkeita.

4. Puiden säilyttämistä ja istuttamista koskevien määräysten tulee mahdollistaa normaali pihanhoido (§§ 5, 32 ja 33)

Luonnoksessa korostetaan olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä. Tavoite on perusteltu, mutta määräykset eivät saa tarpeettomasti rajoittaa omakotikiinteistön normaalia pihanhoidtoa.

Kiinteistönomistajalla tulee säilyä mahdollisuus poistaa esimerkiksi huonokuntoinen, vaarallinen, rakennuksia vaarantava tai pihan tarkoituksenmukaista käyttöä olennaisesti haittaava puu silloin, kun muu lainsäädäntö tai asemakaava ei sitä estä.

Myös § 33:n määräys, jonka mukaan isoiksi kasvavia puita ei saa istuttaa viittä metriä lähemmäksi rakennuksia, on hyvin yksityiskohtainen. Sopiva etäisyys riippuu muun muassa puulajista, rakennuksesta, perustamistavasta ja paikallisista olosuhteista.



Yhdistys esittää, että ehdoton viiden metrin vaatimus korvataan määräyksellä, jonka mukaan suureksi kasvavat puut tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle rakennuksista.

5. Ajoneuvoliittymien määräyksissä tulee huomioida pientalojen käytännön tarpeet (§ 38)

Asuntoalueen ajoneuvoliittymän enimmäisleveydeksi esitetään kuusi metriä. Jos tontille rakennetaan lisäksi erillinen jalankulkuliittymä, niiden yhteenlaskettu leveys saa olla enintään kuusi metriä.

Oulun Omakotiyhdistys pitää liikenneturvallisuutta perusteltuna lähtökohtana. Oulun olosuhteissa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös lumitilat, lumen auraaminen, kahden auton taloudet sekä tonttien ja katujen erilaiset olosuhteet.

Luonnos mahdollistaa useamman liittymän erityisestä syystä. Yhdistys esittää, että myös liittymän enimmäisleveyttä koskevaan määräykseen kirjataan selkeä mahdollisuus joustaa silloin, kun tontin olosuhteet ja liikenneturvallisuus sen mahdollistavat.

6. Veneiden, matkailuajoneuvojen ja muun omaisuuden säilyttämistä omalla tontilla ei tule tarpeettomasti rajoittaa (§ 54)

Luonnoksen mukaan tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiriötä aiheuttavaan autojen, veneiden, koneiden, laitteiden, tavaroiden tai polttopuiden ulkosäilytykseen. Lisäksi todetaan, että pienehkön veneen, asuntoauton, asuntovaunun tai vastaavan kulkuneuvon kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua. Oulun Omakotiyhdistys pitää määräystä nykyisessä muodossaan liian tulkinnanvaraisena. Käsitteet **”pienehkö”**, **”ympäristöä rumentava”** ja **”kausiluonteinen”** eivät anna kiinteistönomistajalle riittävän selvää tietoa siitä, mikä on sallittua. Veneen, peräkärryn, asuntoauton, asuntovaunun, polttopuiden ja muun tavanomaiseen asumiseen ja vapaa-aikaan liittyvän omaisuuden säilyttäminen kuuluu normaaliin omakotikiinteistön käyttöön.

Yhdistys esittää, että määräystä muutetaan siten, että tavanomaiseen asumiseen ja vapaa-aikaan liittyvän omaisuuden säilyttäminen omalla tontilla on lähtökohtaisesti sallittua. Säilyttämiseen tulee voida puuttua silloin, kun siitä aiheutuu konkreettista ja olennaista haittaa naapureille, turvallisuudelle tai ympäristölle. Pelkästään subjektiiviseen arvioon ympäristön rumentumisesta ei tulisi perustaa rajoitusta.

7. Ranta-alueen määritelmää tulee täsmentää (§ 4)

Luonnoksessa ranta-alueella tarkoitetaan kiinteistöjä, jotka rajautuvat vesistöön **”tai sijaitsevat vesistön läheisyydessä”**.



Määritelmä jättää epäselväksi, kuinka kaukana vesistöstä sijaitseva kiinteistö kuuluu ranta-alueeseen. Tällä on merkitystä, koska rakennusjärjestys sisältää ranta-alueita koskevia erityisiä määräyksiä.

Kiinteistönomistajan oikeusturvan ja sääntelyn ennakoitavuuden vuoksi ranta-alueen määritelmän tulee olla sellainen, että kiinteistönomistaja voi yksiselitteisesti selvittää, kuuluuko hänen kiinteistönsä ranta-alueeseen.

Yhdistys esittää määritelmän täsmentämistä esimerkiksi etäisyyteen, alueen olosuhteisiin tai karttarajaukseen perustuvaksi.

8. Uuden rakennuspaikan 5 000 m²:n vähimmäispinta-alaa tulee arvioida myös kylien täydennysrakentamisen näkökulmasta (§ 19)

Asemakaava-alueen ulkopuolella uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi määrätään pääsääntöisesti 5 000 m². Yleiseen viemäri- ja vesihuoltoverkostoon liitettävissä olevalla rakennuspaikalla vähimmäispinta-ala on 2 000 m².

Oulun Omakotiyhdistys esittää arvioitavaksi, onko 5 000 m²:n yleinen vähimmäisvaatimus kaikilla Oulun haja-asutusalueilla paikallisista olosuhteista perusteltu. Tarpeettoman suuri vähimmäispinta-ala voi vaikeuttaa olemassa olevien kylien täydennysrakentamista ja omakotiasumisen mahdollisuuksia.

9. Korjausrakentamisen yhteydessä ei tule synnyttää hankkeeseen kuulumattomia pihan parantamisvelvoitteita (§ 32)

Luonnoksen mukaan olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä tulee parantaa rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikkojen, puiden ja istutusten, leikki- ja oleskelualueiden, piharakennelmien ja esteettömyyden osalta.

Määräys on laaja suhteessa siihen, että rakennustoimenpide voi olla hyvinkin vähäinen. Pienen korjaus- tai muutostyön ei tule johtaa velvollisuuteen ryhtyä hankkeeseen liittymättömiin pihan muutostöihin.

Yhdistys esittää määräykseen täsmennystä, jonka mukaan parantamisvelvollisuutta arvioidaan **rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen**.

Yhteenveto

Oulun Omakotiyhdistys pitää tärkeänä, että uudessa rakennusjärjestyksessä löydetään tasapaino hyvän rakennetun ympäristön, naapureiden oikeuksien, ympäristöarvojen sekä kiinteistönomistajan oman päätösvallan välillä.

Rakennusjärjestyksellä tulee puuttua sellaisiin tilanteisiin, joissa rakentamisesta tai kiinteistön käytöstä aiheutuu todellista haittaa turvallisuudelle, ympäristölle tai



naapureille. Sen sijaan omakotikiinteistön tavanomaista käyttöä, pihanhoitoa ja vähäästä rakentamista ei tule säännellä yksityiskohtaisemmin kuin paikallisten olosuhteiden vuoksi on tarpeellista.

Erityisen tärkeää on, että määräykset ovat yksiselitteisiä ja ennakoitavia. Tulkinnanvaraisia käsitteitä, kuten ”pienehkö”, ”ympäristöä rumentava” ja ”vesistön läheisyydessä”, tulee välttää tai niiden sisältö määritellä tarkemmin.

Energiatehokkuutta parantavien ratkaisujen edistäminen on tärkeää, joten lupakäytäntöjen tulisi kuitenkin olla mahdollisimman selkeitä ja yhdenmukaisia, jotta asukkaat uskaltautuvat investoida energiatehokkuuden parantamiseen.

Uuden rakentamislain mahdollistaman kevyemmän lupamenettelyn hyödyn tulee näkyä myös oululaisen omakotiasukkaan arjessa. Rakennusjärjestyksen tulisi ensisijaisesti mahdollistaa ja ohjata hyvää rakentamista eikä muodostaa uutta hallinnollista estettä rakentamislain keventämisen lupasääntelyn tilalle.”

Tiivistelmä: Mieli-pide on kriittinen ja useita muutoksia esittävä. Esitetään lupavapaata rakentamista koskevien määräysten selkeyttämistä, rajalle rakentamisen joustavoittamista, viherpeitteisyysvaatimuksen kohtuullistamista, puustoa ja pihanhoitoa koskevien määräysten joustavoittamista, ajoneuvoliittymien enimmäisleveyden tapauskohtaista joustoa, tontilla säilyttämistä koskevien käsitteiden täsmentämistä, ranta-alueen määritelmän tarkentamista sekä korjausrakentamisen pihavelvoitteiden suhteuttamista hankkeen laatuun ja laajuuteen.

Vastaus:

Kohta 1 Rakentamisluvasta vapautetun rakentamisen tulee olla aidosti sujuvaa (§ 47-49) Mieli-piteessä kiinnitetään huomiota lupajärjestelmän keventämiseen ja ehdotetaan, että kaupunki laatii rakentamisluvasta vapautettua rakentamista koskevan asukasohjeen.

Rakennusjärjestyksessä on pyritty selkeästi esittämään luvanvaraiset ja luvasta vapautetut toimenpiteet. Rakentamislaki määrittelee kohdassa 42 § Rakentamislupa luvanvaraisuuden sekä kriteerit uuden rakennuskohteen ja korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuuteen. Rakennusvalvonnan verkkosivuilla on ohjeistettu laajasti luvasta vapautetusta rakentamisesta rakentamislain tullessa voimaan. Verkkosivuilla on kerrottu erityisesti korjaus- ja muutostöiden yhteydessä yleisellä tasolla, mitkä toimenpiteet vaativat lupaa ja mitkä eivät vaadi lupaa. Rakennusvalvonta kehittää ja täydentää yleisesti saatavilla olevaa neuvontaa ja ohjausta verkkosivuillaan. Luvanvaraisuuden neuvonnassa on käytettävissä myös asiointipalvelun neuvontapyyntö.



Rakennusvalvonta neuvoa rakentamisen luvanvaraisuudessa, luvan käsittelyprosesseissa ja hallinnollisissa asioissa. Rakennusvalvonta ohjaa luvanvaraista rakentamista. Luvasta vapautetun rakentamisen osalta rakentaja hankkii riittävän osaamisen ja ohjauksen suunnittelijalta, joka ratkaisee rakentamisen tekniset vaatimukset ja varmistaa määräysten mukaisuuden.

Kohta 2 Rakennuskohteen neljän metrin vähimmäisetäisyyteen tontin rajasta tarvitaan joustavuutta (§ 6 ja § 13) Mielenpäässä ehdotetaan, että lisätään mahdollisuus sijoittaa vähäinen rakennuskohde lähelle rajaa, kun siitä ei aiheudu esimerkiksi palohaittaa.

Rakennusjärjestyksen määräys vähimmäisetäisyydestä tuo kustannustehokkuutta rakentamiseen, kun rakennusten paloturvallisuusasetuksen mukaista kahdeksan (8) metrin vähimmäisetäisyyttä ei tarvitse noudattaa tontin rajan kummallakin puolella. Ilman tätä kirjausta neljän metrin päässäkin oleva rakennus tulee palo-osastoida rakennuspaikalla, jossa ei ole kaavassa määrättyä rakennusalan rajaa. Vähäinenkin rakennuskohde tulee palo-osastoida, jos se sijoittuu vähimmäisetäisyyttä lähemmäs rajaa.

Kohta 3. Pientalotontin 30 prosentin viherpeitteisyysvaatimusta tulee joustavoittaa (§ 32)

Määräys ei koske olemassa olevan asuinpientalotontin pihaa vaan rakentamista uudelle asuinpientalotontille ja tontin täydennysrakentamista. Määräyksellä pyritään edistämään hulevesien imeytystä tontilla. Rakennusjärjestyksen määräyksestä voidaan perustellusta syystä poiketa, jolloin rakennuspaikan erityispiirteet tulevat huomioiduksi.

Lisätty kohtaan 32.2 Viherpeitteisyys täsmennys soveltamisalasta: *”uudelle rakennuspaikalle rakennettaessa ja täydennysrakentamisessa.”*

Kohta 4. Puiden säilyttämistä ja istuttamista koskevien määräysten tulee mahdollistaa normaali pihanhoito (§ 5,32 ja 33) Mielenpäässä kiinnitetään huomiota puiden poistamiseen ja suurten puiden istuttamisen etäisyyteen.

Rakennusjärjestyksessä ei estetä vaaraa aiheuttavien puiden poistamista. Rakentamislaki määrää maisematyöluvasta.

Rakennusjärjestyksen määräyksellä isojen puiden istuttamisen vähimmäisetäisyydestä turvataan esimerkiksi perustusrakenteiden toimivuus ja säilyminen rikkoutumatta puiden kasvaessa. Viiden metrin vähimmäisetäisyys on hyvä yleismitta, josta voi perustellusta syystä poiketa. Määräys ohjaa puiden tarkoituksenmukaista istuttamista paremmin kuin riittävän etäisyyden maininta.



Kohta 5 Ajoneuvoliittymien määräyksissä tulee huomioida pientalojen käytännön tarpeet (§ 38) Mieliapiteessä esitetään, että määräykseen kirjataan selkeä mahdollisuus joustaa, kun tontin olosuhteet ja liikenneturvallisuus sen mahdollistavat.

Ajoneuvoliittymän enimmäisleveyttä koskevasta määräyksestä voidaan poiketa tapauskohtaisen harkinnan perusteella esimerkiksi täydentämisen, tiivistämisen, yritystontin tai käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi. Harkinnan tekee rakennusvalvontaviranomainen lupamenettelyssä, ja poikkeamiselle on esitettävä erityinen syy. Ajoneuvoliittymän leveyttä koskevaan kohtaan ei ole erikseen kirjattu poikkeamisen mahdollisuutta toisin kuin ajoneuvoliittymien määrään, koska liittymän leveydestä poikkeaminen asuntoalueilla on harvemmin perusteltua. Rakennusjärjestykseen on lisätty kuitenkin mahdollisuus rakentaa erillinen jalankulkuliittymä, jos se on rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua.

Kohta 6. Veneiden, matkailuajoneuvojen ja muun omaisuuden säilyttämistä omalla tontilla ei tule tarpeettomasti rajoittaa (§ 54) Mieliapiteessä esitetään, että tavanomaiseen asumiseen ja vapaa-aikaan liittyvän omaisuuden säilyttäminen omalla tontilla on sallittua eikä rajoitusta tulisi perustaa ympäristön rumentumiseen. Määräystä pidetään lisäksi tulkinnanvaraisena.

Rakentamislaisissa kohdassa 143 § Ulkovarastoinnista on määrätty ”Asemakaava-alue ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.” Rakennusjärjestyksellä ei muuteta sitä, mitä laissa on säädetty.

Rakennusjärjestys sallii kausiluonteisen säilytyksen, kun rakentamislaisissa on kuvattu pitkäaikaista säilyttämistä. Kausiluonteinen tarkoittaa, ettei esimerkiksi tontilla säilytetä esimerkiksi isoa venettä ympäri vuoden. Määräyksessä on annettu esimerkkejä yleisesti ympäristöä rumentavista laitteista ja tavaroista. Oikeuskäytännössä on määriteltä tapaushkohtaisesti, minkä tyyppistä rumentava ulkosäilytys on, joten määritelmää on perusteltua käyttää myös rakennusjärjestyksessä. Tavanomainen ulkosäilytys ei rumenna ympäristöä eikä aiheuta häiriötä.

Rakennusjärjestystä on täsmennetty kohdassa 54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla, lisätty: ”Tontti ja rakennuspaikka on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.” Poistettu rajoittavana: ”Asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan tai asemakaavaan.” Sama määräys toteutuu edellisessä lauseessa ja ulkosäilytystä koskevassa kohdassa.

Kohta 7. Ranta-alueen määritelmää tulee täsmentää (§ 4) Mieliapiteessä määritelmää ”sijaitsee vesistön läheisyydessä” ja ”ranta-alue” pidetään huomautuksessa



epäselvänä ja ehdotetaan määritelmän täsmentämistä esimerkiksi etäisyyteen, alueen olosuhteisiin tai karttarajaukseen perustuvaksi.

Ranta-alueella tarkoitetaan lainsäädännössä maantieteellistä vyöhykettä, joka alkaa vesistön rantaviivasta ja ulottuu sille etäisyydelle, jolla rakentamisella ja maankäytöllä on suoria vaikutuksia kyseiseen vesistöön, rantamaisemaan ja luontoon. Oikeuskäytännössä ranta-alueen on katsottu ulottuvan enimmillään 500 metrin etäisyydelle, mutta yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue määritellään tapauskohtaisesti.

Rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 4 § Määritelmiä soveltamisesta täsmennettiin ranta-alueen määritelmää: *"Ranta-alueella tarkoitetaan rantaviivaan rajoittuvaa tai vesistöön lähellä sijaitsevaa aluetta, jolle sijoittuvalla rakentamisella on vaikutuksia vesistöön, rantamaisemaan ja luontoon."*

~~Oli: **"Ranta-alueella** tarkoitetaan kiinteistöjä, jotka rajautuvat vesistöön tai sijaitsevat vesistön läheisyydessä."~~

Kohta 8. Uuden rakennuspaikan 5 000 m²:n vähimmäispinta-alaa tulee arvioida myös kylien täydennysrakentamisen näkökulmasta (§ 19) Mieli-piteessä esitetään arvioitavaksi 5000 m² rakennuspaikan koon vaatimus.

Pinta-alavaatimuksella turvataan haja-asutusalueella vapaa-alueet. Pinta-alavaatimus koskee uusia rakennuspaikkoja. Pinta-alavaatimus on pienempi 2000 m², kun rakennuspaikka on liitettävissä viemäri- ja vesihuoltoverkostoon. Pinta-alavaatimuksilla on tarkoitus ohjata rakentamista olemassa olevan yhdyskuntatekniikan piiriin olemassa olevissa kylissä.

Kohta 9. Korjausrakentamisen yhteydessä ei tule synnyttää hankkeeseen kuulumattomia pihan parantamisvelvoitteita (§ 32) Mieli-piteessä ehdotetaan täsmennystä pihan parantamisvelvollisuuteen ja lisäämään teksti "rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen".

Olemassa olevaa piha-aluetta koskevaa määräystä on selkeytetty siten, että velvoite parantaa pihan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä koskee pihaan kohdistuvia korjaus- ja muutostöitä. Lisäksi tekstiin on lisätty ilmaus "mahdollisuuksien mukaan".

Rakennusjärjestyksen kohtaa 32.1 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys on muutettu: *"Olemassa olevan pihan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä tulee parantaa mahdollisuuksien mukaan pihaan kohdistuvien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä. Nykyistä tilannetta ei saa heikentää."*



Mielipide 6 Oulun Jalankulkijat ry 16.8.2026

"Oulun jalankulkijat ry kiittää mahdollisuudesta kommentoida Oulun kaupungin rakennusjärjestysluonnosta.

Luonnoksessa on paljon hyvää, kuten kaupunkitilan viherryttämiseen ja olemassa olevaan puuston säilyttämiseen liittyviä asioita. Nämä ovat erittäin tärkeitä kaupunkitilan viihtyisyyden parantamiseksi ja varjopaikkojen saamiseksi kaupunkiympäristöön. Viihtyisät ympäristöt kannustavat liikkumaan ja oleskelemaan ulkona.

Jalkakäytävien materiaalivalinnat

Jalkakäytävien materiaalivalintojen tulee olla Oulun kaupungissa johdonmukaisia, jotta ne kertovat kävelijöille ja pyöräilijöille mahdollisimman vaistomaisesti oikean paikan katualueella. Tästä syystä esitämme, että Oulun kaupungissa jalkakäytävät toteutetaan kiveyspintaisina.

Esitys 1: Etsitään sopiva kohta rakennusjärjestykseen, jossa kuvataan se, että jalkakäytävät toteutetaan kiveyspintaisina.

Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Esitämme kappaleessa 51.1. Työmaan perustaminen ja aitaaminen esteettömyys (s. 24) otetaan paremmin huomioon ja työmaan aikaisten kiertotiejärjestelyiden ja -opasteiden laatua parannetaan.

Esitys 2:

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.

Tekstilisäys **lihavoituna ja kursivoituina**.

Esitys 3:

Turun rakennusjärjestyksen 45 §:ssä

"Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus voi kirjallisesta hakemuksesta myöntää luvan käyttää katu- ja muuta yleistä aluetta rakennustyömaan tarpeisiin.

Ennen luvan myöntämistä paikalla suoritetaan tarvittaessa rakennusvalvonnan, poliisiviranomaisen ja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden edustajan kanssa katselmus, jossa määritellään luvan edellyttämät ehdot liikenteen sujuvuuden järjestämiseksi."



Esitämme, että vastaavantyyppinen rakennusvalvonnan katselmusmenettely otetaan käyttöön myös Oulussa, jotta työmaajärjestelyjen aikainen liikenne on turvallista, sujuvaa ja turvallista niin jalankulun, pyöräilyn kuin autoliikenteenkin osalta.

Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumat tuovat iloa, elämää ja rakennusjärjestyksestä puuttuu nykyisellään prosessi, miten lyhytaikaisien tapahtumien rakentaminen ja kiertotiet tulisi toteuttaa.

Esitys 4: Esitämme, että tästä näkökulmasta kirjoitettaisiin uusi kappale sopivaan kohtaan rakennusjärjestystä.

Tällä hetkellä ongelma on, että Oulussa voidaan sulkea jalankulun ja pyöräilyn kanalta erittäin suosittu Linnabaana useina eri mittaisina jaksoina Kuusisaassa järjestettävien tapahtumien rakentamista, toteutusta ja purkamista varten. Sulut pidentävät jalan ja pyörällä tehtäviä asiointi- ja vapaa-ajan matkoja huomattavasti. Usein nämä toteutetaan myös puutteellisin opastuksin.

Rakennusjärjestyksen tulee olla toki yleispätevä ja minimoida kaikille liikennemuo- doille koituvia haittoja toki tapahtumat mahdollistaen.

Esitys 5: Rakennusvalvonnan (tai muu kaupunkiympäristöpalvelujen yksikkö) tulee ratkaista, miten lupamenettelyä tai -maksuja kehittämällä voitaisiin lyhentää erityisesti Linnabaanan katkaisua jatkossa. Sama kestoon ja kaikkien liikennemuuotojen haittaan perustuva taksahinnoittelu tulee ulottaa myös työmaajärjestelyihin Oulussa. Hinnoittelu ohjaisi parhaimmillaan siihen, että sulut olisivat mahdollisimman lyhyitä. ”

Tiivistelmä: Lausunto on pääosin myönteinen. Esitetään konkreettisia muutos- ja täydennysehdotuksia. Muutosesitykset koskevat jalkakäytävien kiveyspintaistausta, työmaa-aikaisten järjestelyjen esteettömyyttä, katselmusmenettelyä sekä tapahtumien ja työmaiden aiheuttamien kulkureittihaittojen vähentämistä ja hinnoitteluun perustuva ohjausta.

Muutosesitykset:

- Lisätään rakennusjärjestykseen kirjaus siitä, että Oulussa jalkakäytävät toteutetaan kiveyspintaisina.
- Täydennetään kohtaa 51.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen siten, että työmaan järjestelyissä huomioidaan jalankulkuliikenteen sujuvuuden lisäksi esteettömyys.
- Parannetaan työmaa-aikaisten kiertotiejärjestelyjen ja opasteiden laatua.
- Otetaan käyttöön rakennusvalvonnan katselmusmenettely katu- ja yleisen alueen käyttämisessä työmaan tarpeisiin ennen luvan myöntämistä tarvittaessa.
- Lisätään rakennusjärjestykseen uusi kappale lyhytaikaisten tapahtumien rakentamisesta, purkamisesta ja kiertotiejärjestelyistä.



- Kehitetään lupamenettelyä tai -maksuja siten, että erityisesti Linnabaanan katkaisijat lyhenevät tapahtumien yhteydessä.
- Ulotetaan sulun keston ja kaikille liikennemuodoille aiheutuvaan haittaan perustuva taksahinnoittelu myös työmaajärjestelyihin.

Vastaus:

Mielipiteessä on esitetty muutosehdotuksia.

Esitys 1 Jalkakäytävien materiaalivalinnat. Mielipiteessä esitetään jalkakäytävien toteuttamista kiveyspintaisina.

Kadun pintamateriaali määritellään ja päätetään katusuunnitelmassa. Tavoitteena on toteuttaa eri kulkumuotojen pintamateriaalit siten, että se on visuaalisesti selkeästi havaittavissa.

Esitys 2 Rakennustyön aikaiset järjestelyt ja Esitys 3 Katselmus työmaajärjestelyjen sujuvuudesta

Rakennusjärjestyksessä on edellytetty keskusta-alueella työmaan aitaamista ja ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus edellytetty työmaan erottamista tarkoituksenmukaisin keinoin. Työmaat aidataan ja kulkureitit pyritään pitämään selkeinä, esteettömänä ja turvallisena liikkua. Asia määritellään ja ohjeistetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tarjouspyynnöissä, sopimuksissa, kaivuluissa ja turvallisuusasiakirjoissa. Pöly- ja meluhaitat määritellään samoissa asiakirjoissa.

Rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 51.1. Työmaan perustaminen ja aitaaminen on lisätty maininta esteettömyydestä.

Esitys 4 Tapahtumien järjestämiseen liittyvä uusi kappale ja Esitys 5 Linnabaanan katkaisun välttäminen

Yleisten alueiden käyttöluissa pyritään minimoimaan työmaan aiheuttamat haitat ja pyöräteiden sulkemiset päätetään erillisissä yleisten alueiden käyttöluissa. Tapahtumajärjestäjän oppaassa on kattavat ohjeet tapahtuman järjestämiseen, yleisen alueen käyttöön ja luvan hakemiseen liikennejärjestelyihin. Ohjeistusta ei ole syytä lisätä rakennusjärjestykseen.



Mielipide 7 Oulun polkupyöräilijät ry 16.8.2026

"Oulun polkupyöräilijät ry on tutustunut päivittyvään rakennusjärjestyksen luonnokseen. Keskityimme muistutuksessa erityisesti pyöräpysäköinnin määräyksiin sekä rakentamisen aikaisiin järjestelyihin.

Pyöräpysäköinti rakennusjärjestyksessä

osa VII, §40 ja §41, pysäköinti (autot ja pyörät)

Rakennusjärjestyksen luvussa VII keskitytään piha-alueiden rakentamisen ja korjausrakentamisen määräyksiin kaupungissa. Rakennusjärjestysluonnoksessa ehdotetaan koko kaupungin alueelle samalla tavalla mitoitettua auto- ja pyöräpysäköintiohjeistusta. Tässä ohjeistuksessa ehdotetaan, että tontille tulisi rakentaa yksi autopaikka yhtä asuntoa kohden ja vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi pyöräpysäköinnistä määrätään, että vähintään puolet pyöräpaikoista tulisi sijoittaa lämpimään, katettuun tilaan, tilaa tulee varata myös erikoispyörille ja ulos sijoitettavien telineiden tulisi olla runkolukittuja (sivu 17). Erityisesti Oulun keskustassa ja sen lähialueilla tällainen ohjeistus tuottaa helposti suuren määrän autopysäköintiä ja oikeuttaa samalla yhteisen kaupunkitilan entistä suurempaan hyödyntämiseen parkkipaikkana. Samalla pyörille varattu pysäköintitila voi jäädä riittämättömäksi, sillä keskusta-alueella ja sen lähistöllä pyöräillään paljon.

Ehdotamme, että Oulussa säädettäisiin rakennusjärjestyksessä autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrästä täsmällisemmin, liikenteen käyttöä kuvaavien vyöhykkeiden avulla. Oulun kaupunki on alueena laaja, ja asukkaiden liikkuminen eri kaupunginosissa vaihtelee merkittävästi. Tämä vaikuttaa merkittävästi pysäköinnin vaihteleviin tarpeisiin kaupungin eri alueilla. Esimerkiksi Tuiran alueella vain noin 50 % kotitalouksista omistaa auton, kun taas luku kasvaa merkittävästi siirryttäessä kaupungin reuna-alueille rakennettuihin pientalolähiöihin. Noin 0–4 km alueella Oulun keskustan alueella liikkuminen pyörällä on suosittua ja laadukkaan pyöräpysäköinnin tarve on siten suuri.

Vyöhykkeiden mukaisia pysäköintimääräyksiä on hyödynnetty esimerkiksi Turun kaupungin rakennusmääräyksessä, jossa vyöhykkeet on määritetty oheisen taulukon kuvaamalla tavalla.



§ 26 Taulukko 1

Käyttötarkoitus	1.Ydinkeskustan kävelyvyöhyke	2.Kävely- ja pyö- räilyvyöhyke alle 3 km keskustasta	3.Tehokas jouk- koliikennevyö- hyke yli 3 km kes- kustasta	4.Muut alueet
Asuminen				
Kerrostalo	1 ap/140 k-m ² , vähintään 1 ap/3 asuntoa	1 ap/120 k-m ² , vähintään 1 ap/2 asuntoa	1 ap/100 k-m ² , vähintään 1 ap/2 asuntoa	1 ap/85 k-m ² , vä- hintään 1ap/1,3 asuntoa
Rivitalo ja kytketty pien- talo (> 2 asuntoa)	1 ap/asunto	1 ap/asunto	1 ap/asunto	1 ap/asunto
Erillispientalo (myös paritalot)	1 ap/asunto	1 ap/asunto	1 ap/asunto	2 ap/asunto
Opiskelija-asuminen	1 ap/230 k-m ²	1 ap/210 k-m ²	1 ap/190 k-m ²	1 ap/170 k-m ²
Tehostettu erityisasu- minen	1 ap/450 k-m ²	1 ap/400 k-m ²	1 ap/350 k-m ²	1 ap/300 k-m ²
Muu erityisasuminen	1 ap/175 k-m ²	1 ap/135 k-m ²	1 ap/125 k-m ²	1 ap/105 k-m ²
Korkotuettu vuokra- ja asumisoikeustuotanto	1 ap/175 k-m ²	1 ap/135 k-m ²	1 ap/125 k-m ²	1 ap/105 k-m ²
Taulukossa yllä olevat luvut eivät sisällä vieraspaikkoja. Vieraspaikkoja on oltava kerros- ja rivitaloissa vähintään yksi 10:tä asuntoa kohti. Muissa talotyypeissä vieraspaikkojen tarve on arvioitava tapauskohtaisesti niin, että otetaan huomioon ko. alueen pysäköintitilanne.				
Toimistot	1 ap/140 k-m ²	1 ap/120 k-m ²	1 ap/80 k-m ²	1 ap/60 k-m ²
Liiketilat				
lähikauppa ja kivijalka- liikkeet <400 m ²	ei min	1 ap/120 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/60 k-m ²
muu päivittäistavara- kauppa	ei min	1 ap/120 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/60 k-m ²
paljon tilaa vaativa eri- koiskauppa	ei min	1 ap/50 k-m ²	1 ap/50 k-m ²	1 ap/50 k-m ²
muu erikoiskauppa	ei min	1 ap/120 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/60 k-m ²

Kuva 1 Taulukko Turun kaupungin rakennusjärjestyksestä: pysäköinnin rakentamista ohjaavat määräykset vyöhykkeittäin

Turun kaupungin rakennusjärjestys: <https://www.turku.fi/sites/default/files/document/turun-kaupungin-rakennusjarjestys-1.3.2025.pdf>

Pysäköintimääräysten osalta rakennusjärjestys on toissijainen dokumentti silloin, jos asemakaavassa on määrätty tarkemmin pyörien ja autojen pysäköinnistä. Oulussa esimerkiksi keskusta-alueen asemakaavassa on tyypillisesti säädetty tarkemmin pyöräpysäköinnistä. Tämä johtaa kuitenkin helposti tapauskohtaisesti vaihteleviin ja keskenään eriarvoiseen pysäköinnin rakentamiseen kaupunkialueella. Rakennusjärjestyksen täsmällisemmän pysäköintinormin avulla voitaisiin luoda yhteneväisemmät ja yhdenvertaisemmat pysäköinnin rakentamisen normit kaupunkialueelle.



Kohta 32.1. Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Rakennusjärjestysluonnoksessa kirjoitetaan seuraavasti: "Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta, käyttöturvallisuutta ja viihtyisyyttä tulee parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä". Ehdotamme, että korjausrakentamiseen lisättäisiin myös pyöräpysäköintialueiden parantaminen.

Suositus runkolukittavien telineiden asentamisesta

Ehdotamme, että rakennusjärjestykseen lisätään suositus runkolukittavien telineiden mitoituksista ja asennuksesta seuraavasti:

Laadukkaan runkolukittavan pyörätelineen telinevälin tulisi olla noin 100 cm, jotta siihen pystytään sujuvasti pysäköimään pyörät telineen molemmin puolin. Sisätiloissa telineväli voi olla pienempi, noin 80–100 cm. Telineelle sopiva korkeus on noin 80 cm. Jos telineille tehdään kiinteä asennus, tulisi runkolukittavan pyörätelineen vähimmäisetäisyys seinästä olla 100 cm telineen keskeltä mitattuna.

Rakennustyön aikaiset järjestelyt (osa X)

Rakennusjärjestyksen luonnoksessa kuvataan yhteisen tilan hyödyntämiseen liittyviä työmaa-aikaisia järjestelyjä. Luonnoksessa mainitaan jalankulun sujuvuus, mutta myös pyöräliikenteen sujuvuus ja turvallisuus tulisi huomioida työmaan aikaisissa järjestelyissä.

Havaintojemme mukaan Oulun kaupungin alueella erilaiset työmaat, tapahtumat ja kunnostustyöt aiheuttavat lähes päivittäin vaaratilanteita pyöräilijöille ja jalankulkijoille. Välitämme näitä tiedoksi kaupungin palautepalveluun aktiivisesti, mutta näemme, että työmaiden ja tapahtumien aikaisen liikennejärjestelyiden tiukempi sääntely parantaisi kaupunkilaisten turvallisuutta merkittävästi.

Ehdotamme, että työmaan aikaisen yhteisen tilankäytön hyödyntämiseksi perustettaisiin kolmikantakäytäntö, joissa käydään työmaa-aikaiset järjestelyt yhdessä kaupungin, viranomaisen ja rakentajan kanssa läpi jo ennen yhteisten tilojen käyttöönottoa. Lisäksi ehdotamme, että työmaiden ja tapahtumien aikaisiin katujen ja teiden sulke-misiin sovellettaisiin vuokrahinnoittelua. Kolmikantakäytänteestä ja työmaasulkujen hinnoittelusta löytyy esimerkki Turun rakennusjärjestyksestä: https://www.turku.fi/sites/default/files/document/turun-kaupungin-rakennusjarjestys-1_3.2025.pdf

Tiivistelmä: Lausunto on muutoksia esittävä ja pyöräilyn olosuhteita korostava. Esitetään pysäköintimääräysten tarkentamista vyöhykkeittäin, pyöräpysäköinnin laadun ja mitoituksen parantamista, pyöräpysäköinnin huomioimista korjausrakentamisessa



sekä työmaiden ja tapahtumien aikaisten liikennejärjestelyjen sääntelyn tiukentamista, kolmikantakäytäntöä ja työmaiden aiheuttaminen sulkujen hinnoittelua.

Vastaus:

Mielipiteessä keskitytään pyöräpysäköintiin ja rakentamisen aikaisiin järjestelyihin.

Mielipiteessä ehdotetaan säätämään täsmällisemmin autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrästä liikenteen käyttöä kuvaavien vyöhykkeiden avulla. Mielipiteessä on esitetty Turun kaupungin pysäköintinormin kaltainen ohje. Oulun kaupungissa vastaava vyöhykeperiaate on esitetty Oulun kaupungin pysäköintinormissa. Pysäköintinormi on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Rakennusjärjestys täydentää asemakaavoja vain niiltä osin, kuin niissä ei ole määrätty pysäköinnistä.

Säännösten tarkoituksena on osaltaan edistää pyöräilyn lisäämistä Oulun kaupungissa. Rakennusjärjestyksessä esitetty polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on pysäköintinormin mukainen. Pysäköintinormin muuttuessa voi tulla tarve päivittää rakennusjärjestystä, mutta pysäköintinormia ei ole tarpeen sisällyttää hallinnollisesti raskaaseen rakennusjärjestykseen. Turun rakennusjärjestyksessä pysäköinnin mitoitusohje on esitetty erillisenä liitteenä.

Mielipiteessä ehdotetaan lisäämään kohtaan 32.1. suositus pyöräpysäköintialueiden parantamisesta. Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 32.1 autopaikka-alueet on korvattu sanalla "pysäköintialueet", joka sisältää myös polkupyöräpaikoituksen. Parannettavat alueet on kohdassa esitetty esimerkein.

Ehdotus runkolukittavien telineiden mitoituksesta ja asennuksesta on ohje, joka on tarkoituksenmukaista lisätä ohjeistuksena esimerkiksi rakennusvalvonnan verkkosivuille.

Ehdotus työmaan aikaisten liikennejärjestelyiden kolmikantakäytännöstä on menettelyllinen käytäntö, jota ei ohjeisteta yleensä rakennusjärjestyksessä. Esitetyt asiat ohjeistetaan ja luvitetaan yleisten alueiden lupamenettelyssä. Rakennusjärjestyksessä ei määrätä myöskään vuokrahinnoittelusta eikä ohjeisteta lupamaksuista.

Mielipide 8 Kaski Kaisa ja Risto 21.8.2026

"Hevosten laiduntamisen raja-arvoa pihapiiristä tulee nostaa 10 m:stä 250 metriin. Nurmijärvellä on käytössä mainitsemani 250 m raja-arvo pihapiiristä.

Asumme ison ratsutallin lähellä ja olemme kärsineet hevosten laiduntamisen haitoista yli 10 vuotta. Haitat ilmenevät karpästen määrän lisääntymisenä. Hevosharrastajat liikkuvat



ikkunoiden vieressä hakiessaan tai tuodessaan hevosia. Hevoset karkaavat pihalle ja aiheuttavat vaaratilanteita. Liikkuminen kapealla tiellä hevosten kanssa on vaarallista hevosille, ratsastajille ja autoille. Hevosen lanta jää sijalleen niin laitumella kuin tielläkin. ”

Tiivistelmä: Esitetään oman lähiympäristön häiriöön perustuen hevosten laiduntamisen etäisyysrajan nostamista pihapiiristä 10 metristä 250 metriin haittojen ja turvallisuusrisien vuoksi.

Vastaus:

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kohtuuttomia. Oulun alueella 250 metrin etäisyysvaatimus voidaan todeta olevan kohtuuton ja estävän tarpeettomasti hevosallien sijoittamista. Kuitenkin ulkotarhan etäisyysvaatimuksen nostaminen 50 metriin pidetään kohtuullisena.

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 21 § Eläinsuojat määräystä ulkotarhan etäisyydestä muutetaan 10 metristä 50 metriin.

Muutettu kohta: ”*Eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkoilutarhan ja ratsastuskenttien vähimmäisetäisyyden naapuritontin pihapiiriin tulee olla vähintään 50 metriä sekä laitumien ja ulkotarhojen vähintään 10 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.*”

Lisätty: ”*Pohjavesialueilla on huomioitava tallin sijoittamista rajoittavat tekijät.*”

Mielipide 9 Rakennusteollisuus RT ry 31.8.2026

Rakennusteollisuuden palaute rakennusjärjestykseen on otettu vastaan nähtävillä oloajan jälkeen ja huomioitu. Lausuntopyyntö oli osoitettu yleiseen sähköpostiosoitteeseen, joka ei tavoittanut lausunnonantajia määrääjassa.

”Eli sain kommentteja viime viikon piirin hallituksessa, kun kerroin muutamista muutostokohdista. Seuraavat kohdat herättivät kentällä ihmetystä:

40§ Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1 autopaikkaa yhtä asunto kohden. Muilla kuin pientalotonteilla autopaikoista vähintään 10 % on nimetty vieraspysäköintipaikoiksi.

Onko tämä 10 % jatkossa jokin ”takalauta” eli minimi aina? Teollisuus on sitä mieltä, että nämä tulisi ainoastaan määritellä kaavoissa ja kaavakohtaisesti. Kaikenlaisia kirjauksia, jotka järjestelmällisesti nostavat rakentamisen kustannuksia tulisi välttää.



41§ Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti: Vähintään puolet paikoista tulee sijaita lukittavassa lämpimässä sisätilassa.

Onko tämä kirjaus myöskin jokin "takalauta" eli minimi taso? Tämä kirjaus lämpimistä tiloista on rakentamisen kustannuksia nostava ja tulisi olla harkittavissa kaavakohtaisesti."

Tiivistelmä: Lausunto on kriittinen. Esitetään muutoksia ja määräysten joustavoittamista.

Vastaus:

Rakennusteollisuudelle on lähetetty erikseen kuulemiskirje Rakennusteollisuuden kotisivuilla olevaan sähköpostiosoitteeseen rt@rakennusteollisuus.fi . Nähtävillä oloaika on ollut 2kk (15.6.-16.8.2026), jota on pidennetty vähimmäisajasta 2 vko kesäkauden vuoksi. Jakelulistaan on korjattu uusi sähköpostiosoite, joka on saatu lausunnon antajalta. Määräajan jälkeen tullut lausunto on otettu huomioon rakennusjärjestysluonnoksen käsittelyssä.

Yleisesti on huomioitava, että kaava menee aina rakennusjärjestyksen ohi. Alueita, joilla ei ole kaavaa, ohjataan rakennusjärjestyksellä. Asemakaavassa on yleensä pysäköintiin liittyvät määräykset.

Kohta 40§ Pysäköinti ja autopaikat: Rakennuspaikkojen, joilla ei ole asemakaavaa, tai jonka kaavassa ei ole määritetty pysäköintimäärää, pysäköintivaatimuksia ohjataan rakennusjärjestyksellä. Kyseinen pykälä koskee asuinrakentamista, jossa vieraspaikkoja on pysäköintinormin mukaan yleensä 1 vieras-ap /1000 m². Asuinkerrostalossa, jonka kerrosala on 4000 m² ja autopaikkavaatimus 1 ap/150 kem², vaadituista 27 autopaikasta 10 % tulisi osoittaa vieraspaikoiksi eli 3 vieras -ap. Pysäköintinormin mukaan mitoitus olisi 4 vierasautopaikkaa. Mitoitus noudattaa pysäköintinormin mukaista mitoitusta ja sitä voidaan pitää rakennusjärjestyksessä kohtuullisena. Lyhytaikainen vieraspysäköinti tulee järjestää tontilla.

On lisäksi hyvä huomioida, että ikääntyvien palveluja tarjotaan yhä enemmän koteihin ja yrittäjät tarvitsevat pysäköintitilaa.

Rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 40 § Pysäköinti ja autopaikat täsmennetään: "*Muilla asuintonteilla kuin erillispientalotonteilla autopaikoista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.*"

Kohta 41 § Polkupyöräpaikat

Esitetty mitoitus on pysäköintinormin mukaista. Määräystä noudatetaan alueilla, joille rakennetaan esimerkiksi uutta asuinrakentamista eikä rakennuspaikan vanhassa



asemakaavassa ole esitetty tarkoituksenmukaista polkupyörämitoitusta. Vähimmäisvaatimusta voidaan pitää "takalautana", joka sallii aina paremmankin ratkaisun toteuttamisen tarpeen mukaisesti.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista määrätään, että asuinhuoneiston yhteydessä on oltava asianmukaiset tilat polkupyörien säilytystä varten.