



JÄRVENPÄÄ

**Järvenpään kaupungin
rakennusjärjestys**

**Rakennusjärjestys
luonnos 18.11.2024**

Sisällys

1	LUKU YLEISTÄ	6
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	6
2 §	Rakentamistapaohjeet	6
3 §	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	6
4 §	Määritelmiä soveltamisesta	7
2	LUKU RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN	8
5 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	8
5.1	Yleiset määräykset	8
5.2	Tekniset laitteet julkisivussa	8
5.3	Korjausrakentaminen	8
6 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	8
6.1	Yleiset määräykset	8
6.2	Erityismääräys asemakaava-alueilla	9
7 §	Rakennuskohteen korkeusasema	9
7.1	Yleiset määräykset	9
7.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla	9
8 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	10
8.1	Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	10
8.2	Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	10
9 §	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	11
10 §	Maanalainen rakentaminen	11
11 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä	11
11.1	Yleiset määräykset	11
11.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla	11
12 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	12
13 §	Mainos- ja tekniset laitteet	12
13.1	Yleiset määräykset	12
13.2	Valaistut laitteet	12
13.3	Siirrettävät laitteet	12
3	LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE	13
14 §	Suunnittelutarvealueen määrittäminen	13
15 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	13
15.1	Yleiset määräykset	13
15.2	Selvitysvaatimukset	14
15.3	Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset	14
16 §	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	14
16.1	Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka	14
16.2	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	15
17 §	Rakentamisen määrä, maanrakentaminen	15
17.1	Rakentamisen määrä	15
4	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	16
19 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	16
20 §	Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	16
20.1	Yleiset määräykset	17
20.2	Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista	17

21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.....	17
22 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä.....	18
5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....	19
24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	20
24.1 Yleismääräys	20
24.2 Aidat ja niiden tukimuurit	21
24.3 Tukimuurit	21
24.4 Aurinkosähköjärjestelmät	22
24.5 Ilmalämpöpumput	22
24.6 Jätevesijärjestelmät	22
24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet.....	23
24.8 Laiturit.....	23
24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit.....	23
24.10 Liikuteltavat laitteet.....	23
25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	23
25.1 Yleismääräys	23
25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	24
25.3 Savupiiput ja tulisijat.....	24
25.4 Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset.....	24
6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....	25
26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	25
26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä.....	25
26.2 Eritysalueen yleiset määräykset.....	25
26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä	25
26.4 Selvitysvaatimukset.....	26
27 § Rakentaminen pohjavesialueilla.....	26
27.1 Pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estäminen.....	26
27.2 Selvitysvaatimukset.....	26
27.3 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla	27
28 § Pilaantunut maaperä	27
28.1 Selvitysvaatimukset	27
28.2 Ilmoitusvaatimus.....	27
28.3 Määräys	27
29 § Haitalliset yhdisteet.....	27
29.1 Ilmoitusvaatimus	27
29.2 Selvitysvaatimukset.....	27
29.3 Määräys	28
30 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen.....	28
30.1 Yleiset määräykset	28
30.2 Selvitysvaatimukset.....	28
31 § Melun ja tärinän huomioiminen	29
31.1 Yleiset määräykset	29
31.2 Selvitysvaatimukset.....	29
7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	30
32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	30
32.1 Yleiset määräykset	30
32.2 Pihan rakentaminen.....	30
32.3 Selvitysvaatimus.....	31
33 § Eritysmääräykset asemakaava-alueilla	31
33.1 Yleiset määräykset	31

33.2 Pihan rakentaminen.....	31
34 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla.....	31
35 § Erityismääräykset ranta- alueilla.....	31
35.1 Yleiset määräykset	31
35.2 Pihan rakentaminen.....	32
36 § Arvokkaat luontoalueet.....	32
8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	33
38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	33
38.1 Yleiset määräykset	33
38.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys	33
39 § Piha-alueen korkeusasema.....	33
40 § Pengerrykset ja tukimuuri	33
41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie.....	34
41.1 Ajoneuvoliittymä.....	34
41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus.....	34
41.3 Pelastustie.....	34
42 § Auto- ja polkupyöräpaikat.....	35
42.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikumisvälineet	35
42.2 Polkupyörät	35
43 § Jätehuolto ja varastointitilat	36
43.1 Jätehuolto	36
43.2 Varastointitilat.....	36
44 § Tontin lumet.....	37
45 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	37
9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	39
46 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	39
46.1. Yleismääräys	39
46.2 Selvitysvaatimukset.....	39
46.3 Purkamistyön toteuttaminen	39
46.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	40
10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	41
47 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	41
47.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	41
47.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit.....	41
48 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....	41
48.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	41
48.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet	41
11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	42
49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	42
49.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	42
49.2 Työmaasuunnitelma	42
49.3 Säilytettävä puusto	42
49.4 Työmaan siisteys.....	43
49.5 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	43
49.6 Työmaan hulevedet.....	43
49.7 Yleisen alueen käyttäminen.....	44
49.8 Työmaan jätehuolto.....	44
49.10 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	45
12 LUKU RAKENNUKSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	46
50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....	46
51 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....	46

52 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	46
13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET.....	47
53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo, perustelut ja liitteet.....	47
Rakennusjärjestyksen perustelut.....	47
14 LIITTEET	50

1 LUKU YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

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

Niillä asemakaavoitetuilla kaupunkialueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät 22.10.2018 hyväksytyyn rakennusjärjestykseen (liite 2), on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvítettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

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

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 20 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuo-
jat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoi-
keutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaitto-
mahdollisuutta.

2 LUKU RAKENNUSKOHTIEN RAKENTAMINEN

5 § Rakennuskohtien sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohtien tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohtien tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu alue, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista oltava hyvässä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.

5.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohtien julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

6 § Rakennuskohtien sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusosalalle. Rakennelmia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle istutettavalle tontin osalle, lukuun ottamatta alle 6 m² kokoisia jätekatoksia.

Mikäli rakennus, rakennelma tai laite sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle, sijoittaminen edellyttää poikkeamislupaa (asemakaavasta).

Palovaarallisen katoksen etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta, ellei kaavassa toisin määrätä.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamo, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallinen rakennuskohde tulisi sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle oman kiinteistön muista rakennuksista.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla. 6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla
Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa neljää metriä lähemmäksi kiinteistöjen välistä rajaa. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos asemakaavassa on määrätty tai osoitettu toisin.

Tontin sallitun kerrosalan lisäksi saadaan omakoti- ja paritalotontille, jonka tonttitehokkuus (e) on 0,25 tai vähemmän, rakentaa talousrakennuksia tehokkuudella $te=0,05$.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1. Yleiset määräykset

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

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

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanvahakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteen sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennettaessa erityisestä syystä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle, vähäisistä ylityksistä ei saa aiheutua haittaa naapurialueen käytölle.

Rakenteiden ulottumiseen katualueelle on aina saatava alueen haltijan lupa. Rakennuksen portaita, laitteita tai muita vastaavia (maan pinnan tasolla tai lähellä maan pintaa olevia) ulokkeita ei saa sijoittaa katualueelle.

8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaitte niin, että jalankulun kannalta jalkakäytävän vapaan vähimmäisleveyden tulee olla vähintään 1,5 metriä, yhdistetyllä jalkakäytävällä ja pyörätiellä tai kävelykadulla 2,0 metriä. Laitte on kiinnitettävä tukevasti.
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset niin, etteivät ne ulotu 2,0 metriä lähemmäksi ajoneuvoliikenteelle varattua aluetta. Suojus on kiinnitettävä tukevasti ja sen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava ympäristöön.

Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla sellainen, ettei suojista, katoksista tai laitteista aiheudu estettä tai vaaratilanteita jalankulkijoille, pyöräilijöille, työkoneille tai ajoneuvoille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle.

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään yhden metrin,
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

10 § Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistettava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

11.1 Yleiset määräykset

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erotetaan taustastaan.

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

11.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

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

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava laitteen muodon, värityksen ja rakenteen sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

13.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Valotehon tulee olla säädettävissä.

Laitte ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

13.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle. Laitteet tulee sijoittaa välittömästi julkisivun viereen.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 2 metriä.

Irtonaiset mainoslaitteet on poistettava aukioloajan päättyessä.

3 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Koko kunnan asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittama suunnittelutarvealuetta.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Avoimien peltoalueiden ja näkyvien maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennusten sijoituspaikkoina tulee välttää. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan tai pellon ja metsän reunaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirto-lohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Luvanvaraisten rakentamiskohteiden etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään 5 m.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää vaadittavat varoetäisyydet sähköverkkojen ilmajohtoihin johdon haltijalta. Sekä johdot että etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.

15.2 Selvitysvaatimukset

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

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueilla ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määrystä:

- 1) Yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuilla alueilla rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään hehtaari
- 2) ja muilla alueilla vähintään kaksi hehtaaria.

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

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja talousrakennuksen on yksi. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 270 k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennus 200 k-m²
- talousrakennukset 70 k-m²

Yleiskaavassa muuhun kuin asutokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

16.2 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

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

17 § Rakentamisen määrä, maatarakentaminen

17.1 Rakentamisen määrä

Alle 2 ha kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia, muuta vastaavaa eläinsuojaa tai maneesia.

Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 k-m² suuruisen hevostallin (1–3 hevosta tai ponia), kanalan, lampolan tai muun vastaavan eläinsuojan saa rakentaa vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle. Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia tai koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Kiinteistölle tulee voida osoittaa hevosille tai muille eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalue, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista.

4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohtetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Luvanvaraisen rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

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

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvaresta johtuva lisäkorkeus.

20.1 Yleiset määräykset

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

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

20.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

Suosittelava korkeustaso on Tuusulanjärven ranta-alueella +39,06 m (N2000). Keravanjoen ranta-alueella rakentamiskorkeus on HW1/100+1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW/100a) tai pyydettävä lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta.

21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisen rakennuksen ja katoksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuskohteiden tulee sijaita rantapuuston takana.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakentamisluvanvaraisen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ja kaavasta ei muuta johdu, olla vähintään Tuusulanjärven rantaviivasta 70 metriä ja Keravanjoen rantaviivasta 40 metriä.

Rakennettaessa on otettava huomioon Tuusulanjärven ja Keravanjoen vesien-suojelunäkökohdat.

22 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan (1) paikallaan pysyttäminen edellyttää seuraavien ehtojen täyttymistä;

- 1) sijoittuu asuinrakennuspaikan pihapiirin välittömään yhteyteen
- 2) ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- 3) tontin rantaviivaa on yli 15 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 40 metriä
- 4) saunalautta on yksikerroksinen, enintään kolme metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m²
- 5) käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä
- 6) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk
- 7) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä

Jos saunalautta täyttää vesikulkuneuvolle asetetut vaatimukset noudatetaan mitä vesikulkuneuvojen säilyttämisestä ja laituripaikoista on säädetty.

5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §) (tulkinnat HE 139/2022)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) *asuinrakennus;*

- paikallaan pysytettävä asuntolaiva

2) *kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*

3) *kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;*

4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;*

- siirrettävä kioski, katsomo

5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*

6) *vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite;*

7) *energiakaivo;*

8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.*

- kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ([503/2005](#)) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain ([110/2007](#)) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;*
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;*
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.*

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm. jätevesijärjestelmän uusiminen, asunnon jakaminen ja yhdistäminen ja kattomuodon muutos.

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

24.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

Vaikka toimenpide ei vaadi lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon rakentamiselta vaaditut olennaiset tekniset ja muut vaatimukset sekä asema- ja yleiskaavassa annetut määräykset, palomääräykset, mahdolliset rakentamisa-paohjeet, ympäristönsuojelu- jätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja rakennettu ympäristö. Mikäli em. määräyksiä ei ole noudatettu,

rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

24.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

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

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,5 metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,5 metriä)
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja aita perustuksiin sijoittuu kokonaan kiinteistön omalle puolelle ja

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä ja näkemäalueella enintään 0,8 metriä korkea,
- 2) puiston ja muiden alueiden vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä,
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä
- 4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kaavassa osoitettuja suojeltuja kohteita tai arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

24.3 Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 0.5 metriä.

24.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa. Paneelien pinta ei saa aiheuta ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala alle 50 m².

24.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa, eikä niistä aiheudu meluhaittaa ympäristölle.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumput ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

24.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle JA
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle.

24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin (aluemääritys esim. suojellut alueet ja rakennukset)

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

24.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä Tuusulanjärvellä tai alle 1/3 joen leveydestä Keravanjoella ja leveys enintään 2 metriä.

Laiturien koko, materiaali, värit ja varusteet tulee toteuttaa siten, että ne soveltuvat rantamaisemaan. Laiturit tulee sijoittaa vähintään laiturin pituutta vastaavalle etäisyydelle naapurin rajasta.

24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 60 k-m² ja kasvutunnelin pinta-ala on alle 100 m².

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin pinta-ala on alle 30 m².

24.10 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun paikallaan pitämisen enimmäisaika on 7 kk.

25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

25.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

25.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

25.4 Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudatetaan kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

26.2 Eritysalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Määräys ei koske RakL 42 § perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

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

26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojele koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

26.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

27 § Rakentaminen pohjavesialueilla

27.1 Pohjaveden suojele ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeleluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesialueella on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Vedenottamoiden suoja-alueilla (kauko- ja lähisuojavaöhyke) ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka takia veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamoista saatavan veden laatua.

Pohjavesialueilla tulee noudattaa Aluehallintoviraston 17.1.2024 8/2024 (Vähännummen ja Kaunisnummen pohjavedenottamoiden suoja-aluepäätöksen sen lähi- ja kaukosuojavaöhykkeiden rajausten ja suoja-aluemääräysten muuttaminen Nummenkylän pohjavesialueella, Järvenpää ja Tuusula) päätöksen määräyksiä voimassa olevasta kaavasta riippumatta.

27.2 Selvitysvaatimukset

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

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Nämä on liitettävä lupahakemukseen. Haitallisten vaikutusten välttämiseksi on rakentamisen sekä tarvittaessa rakennuksen käytön aikana seurattava vaikutuksia rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman tarkkailuohjelman mukaisesti ja rakennettava tarvittaessa tarkkailumittausjärjestelmä.

27.3 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen ja maapiirien sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa. Rakentamislupaa ei voida myöntää pohjavesialueilla ilman vesilain mukaista lupaa.

28 § Pilaantunut maaperä

28.1 Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

28.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

28.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

29 § Haitalliset yhdisteet

29.1 Ilmoitusvaatimus

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

29.2 Selvitysvaatimukset

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

29.3 Määräys

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

Suurten paikoitusalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida hulevesien asianmukainen hallinta. Suurella paikoitusalueella tarkoitetaan asuin-kiinteistöjen ulkopuolista, nimenomaisesti paikoitusalueeksi osoitettua paikoitusaluetta, jossa on tilaa kymmenille ajoneuvoille. Hulevesien luonnollisia hallintajärjestelmiä hyödynnetään ensisijaisesti. Mikäli hulevedet imeytetään maastoon, on öljynerotinjärjestelmä asennettava hulevesien hallintajärjestelmään. Pohjavesialueilla suurten pysäköintialueiden lupahakemukset edellyttävät hulevesien osalta valtion ympäristövalvontaviranomaisen lausuntoa, hulevesien pohjavesivaikutusten osalta.

30 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

30.1 Yleiset määräykset

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

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

30.2 Selvitysvaatimukset

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

31 § Melun ja tärinän huomioiminen

31.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

31.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen yms. aiheuttamat melu ja maaperän tärinätaasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

32.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Tontilla ja rakennuspaikalla olevat puut on hoidettava siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa. Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, kiinteistön haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

32.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle tontin osalle on istutettava tai siinä säilytettävä puita ja pensaita vähintään 1 puu/100 m² tai 1 puu ja 10 pensasta/200 m². Puut on istutettava siten, että ne täysikasvuisenakin mahtuvat kasvamaan kiinteistöllä. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Asemakaava-alueilla ja tietyillä yleiskaava-alueilla puiden kaato on luvanvaraista. Erityisesti pesintäaikana, rauhoitettujen lintujen häiritseminen niiden elämänsäikän kannalta tärkeillä paikoilla on kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista johdettavissa olevaa syytä/perustetta. Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa.

32.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

33 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

33.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 45 % olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

33.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 10 % tontin pinta-alasta.

34 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

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

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot; kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauriita yksittäispuita.

35 § Erityismääräykset ranta- alueilla

35.1 Yleiset määräykset

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

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

35.2 Pihan rakentaminen

Rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto on pääosin säilytettävä ja vain harventaminen on sallittua.

36 § Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

38.1 Yleiset määräykset

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

38.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

39 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

40 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin. Pengerrys ei saa aiheuttaa huleveden johtumista toiselle kiinteistölle; penkereen alapuolelle on mahduttava hulevedenohjauspainanne.

41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

41.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Tonttoliittymän rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa katualueiden kuivatukselle. Avo-ojaa ei saa täyttää rakentamisen yhteydessä ja liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla, halkaisija > 300 mm.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla:

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Niin sanotuilla kirvesvarsitonteilla ajoneuvoliittymän leveys on 5 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

Muodostettaessa useamman tontin yhteinen ajoneuvoliittymä, noudatetaan mitä edellä on määrätty.

41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

Asuinrakennusta varten tarkoitettua rakennuspaikkaa ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon tai suuren työkoneen eikä useamman kuin yhden kuorma-auton, yhden pienehkön työkoneen tai muun vastaavan pitempiaikaiseen pysäköintiin tai säilytykseen.

41.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

42 § Auto- ja polkupyöräpaikat

42.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on autopaikkoja rakennettava:

- omakoti- ja paritalojen rakennuspaikalle vähintään 2 kpl/asunto,
- kiinteistöt, joissa on 3–10 asuntoa: yksi autopaikka asuntoa kohti ja vähintään 1 vieraspysäköintipaikka,
- kiinteistöt, joissa on yli 10 asuntoa yksi autopaikka huoneistoalan 85 k-m² kohti ja vähintään 2 vieraspysäköintipaikkaa ja 1 vieraspysäköintipaikka jokaista alkavaa 20 asuntoa kohden,
- liike ja toimistorakennukset yksi autopaikka /100 k-m²,
- teollisuusrakennuksissa autopaikkojen määrä erillisen selvityksen mukaan,
- kokoontumistilat 1 autopaikka/ 8 istumapaikkaa kohden, joista vähintään 1 le-paikka,
- yksi liikkumisesteisen autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tms. moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

42.2 Polkupyörät

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

Asemakaava-alueet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti: Asuinkerrostalotontilla on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/ 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihata-sossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

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

Työ- kokoontumis- ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka 10 istumapaikkaa kohden.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi ja runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

43 § Jätehuolto ja varastointitilat

43.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa tontti-liittymän näkemäalueelle tai tontin ulkopuolelle.

Keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden / tulee sijoittaa yhden perheen pientaloista ja paritaloista 4 metrin etäisyydelle. Tätä suurempi keräysvälineiden määrä edellyttää 8 metrin etäisyyttä tontilla olevista muista kuin, lupaa edellyttävistä rakennuksista ja katoksista.

Kompostin sijoittamisessa on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

43.2 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulko-varastointitiloja seuraavasti:

- 1) omakoti- ja paritalossa vähintään 8 m² / asunto

- 2) rivitalossa vähintään 4.5 m² / asuinhuoneisto
(käytettävää lattiapinta-alaa).

44 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Lumien varastointipaikat on osoitettava rakentamisluvan asemapiirroksessa.

45 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeydetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

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

Muilla kuin asuinpienaloilla, rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä, istuttaa tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava). Huom. asuinpienalojen tonttien päällystämättä jäävästä pinta-alasta on määrätty erikseen.

Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkoston. Hulevesiviemäriverkoston alueella oleva kiinteistö on liitettävä hulevesiviemäriin. (Laki vesihuoltolain muuttamisesta 786/2023).

Mikäli alueella ei ole vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriä, on vedet viivyttävä tai imeytettävä maahan kokonaan omalla tontilla. Vain rankkasade tai tulvatilanteen mukainen ylivuoto ohjataan purkuojastoon tai hallitusti yleiselle alueelle, jos ojastoa ei kiinteistön läheisyydessä ole.

Mikäli hulevedet suunnitellaan johdettavaksi tien kuivatusjärjestelmään, on rakentamislupahakemuksessa oltava siitä maininta.

Rakentamistapaohjeiden hulevesivaatimukset tulee sisällyttää uudisrakennuskohteen asemapiirrokseseen ja hulevesisuunnitelmaan.

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

46 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

46.1. Yleismääräys

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyyllisestä poikkeavaan lopputulokseen.

Purkamisessa noudatetaan myös 49 § määräyksiä.

46.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

46.3 Purkamistyön toteuttaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen, mahdolliset liikennejärjestelyt sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua vaarallisia jätteitä, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Purkamisen yhteydessä tulee kiinteistöltä poistaa myös vanhat öljysäiliöt, vaikka niihin olisi aiemmin kohdistunut ”maahanjättöpäätös”. Purkukiinteistöllä sijaitsevat käytöstä poistetut jäteveden käsittelyjärjestelmään kuuluvat putket, saostus- ja umpisäiliöt puhdistetaan ja poistetaan jätteenä kiinteistöltä asianmukaiseen käsittelyyn. Näin toimitaan myös purkukiinteistöllä sijaitsevien käytöstä poistettujen hulevesiputkien ja kaivojen suhteen.

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

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

46.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

47 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

47.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

47.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ranta-maisemaan.

Julkiseen kaupunkitilaan sisältyvän rannan luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa vähäistä enempää rantaa täyttämällä, kaivamalla tai muulla vastaavalla tavalla vastoin asemakaavaa tai muuta yleisen alueen suunnitelmaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen ja/tai Etelä-Suomen aluehallintoviraston lupaa.

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

48 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

48.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

48.2 Alueelliset jätteen keräyspisteet

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

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

49.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön. Työmaa-aitojen käyttämisestä mainostilana tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot (puhelinnumero) sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

49.2 Työmaasuunnitelma

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusluvassa tai rakennustyön aikana, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava rakennusvalvontaan työmaasuunnitelma.

Suunnitelmasta tulee selvittää ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisien rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantumis- ja pölyhaittojen rajoittaminen, hulevesien työmaa-aikainen määrällinen ja laadullinen hallinta sekä muut toimenpiteet, joilla vältetään rakennustyön aiheuttamat kohtuuttomat haitat ympäristössä. Työmaan valaistus tulee suunnitella siten, ettei se aiheuta haittaa naapuruston asukkaille.

Suunnitelmassa esitetään työmaataulu ja sen sijoitus.

49.3 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

49.4 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

49.5 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Rakennus- ja purkutöiden meluisimpien työvaiheiden suorittaminen on kielletty ilta- ja yöaikaan klo 18.00–07.00. Räjätys- ja louhintatyön, lyöntipaaluksen tai muun erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavan työn suorittaminen on kielletty ilta- ja yöaikaan maanantaista perjantaihin klo 18.00–07.00 sekä lauantaisin, sunnuntaisin ja pyhäpäivinä.

Sellaisista työvaiheista, joista aiheutuu tavanomaista voimakkaampaa työmaamelua, on ilmoitettava rajanaapureille ennen aloitusta. Erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta työstä tulee tehdä ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, roskien, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa (vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristönsuojelun) määräyksiä.

49.6 Työmaan hulevedet

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnan päätavoitteena on varmistaa, ettei työmaanaikaisista hulevesistä aiheudu haittaa lähivesistöille, -ympäristölle tai -kiinteistöille.

Rakennushankkeeseenryhtyvän tulee:

- pyrkiä suojelemaan olemassa olevaa kasvillisuutta,
- ehkäistä sitomattomien maapintojen eroosiota,
- ehkäistä ja vähentää hulevesien muodostumista ja määrää,
- hallita hulevesien poisjohtamista ja varmistaa toimiva kuivatus,
- varmistaa työmaalta poisjohdettavan huleveden hyvä laatu,

- varmistaa, ettei haittaa aiheudu viemäriverkostoille, pumppaamoille tai kaupunkiympäristön muille rakenteille.

Tavanomaista vaativimmissa rakennushankkeissa ja/tai pohjavesialueille sijoituvissa hankkeissa tulee laatia työaikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Hallintasuunnitelma voi olla osa yleistä työmaasuunnitelmaa tai sen liite. Hallintasuunnitelman tehtävänä on aktivoida urakoitsija, työmaapäällikkö ja työnjohtaja työmaavesien hallintaan. Hallintasuunnitelman laatijalla tulee olla hankkeen vaatavuus huomioon ottaen riittävä pätevyys työmaavesien hallintasuunnitelman laatimiseen.

49.7 Yleisen alueen käyttäminen

Kaupunkitekniikka voi myöntää luvan käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata varten määrääjäksi.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Perustellusta syystä käyttöoikeus voidaan peruuttaa, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle kaupunkitekniikka on myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa tilapäisiä työmaarakennuksia.

Rakennusvalvonta voi erityisistä syistä edellyttää rakentamislupaa työmaarakennuksille.

49.8 Työmaan jätehuolto

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

Ensisijaisesti on vähennettävä syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta. Jos jätettä kuitenkin syntyy, jätteen haltijan on ensisijaisesti valmistettava jäte uudelleenkäyttöä varten tai toissijaisesti kierrätettävä se. Jos kierrätys ei ole mahdollista, jätteen haltijan on hyödynnettävä jäte muulla tavoin, mukaan lukien hyödyntäminen energiana. Jos hyödyntäminen ei ole mahdollista, jäte on loppukäsiteltävä.

Jätteiden hävittäminen polttamalla on kielletty. Rakennus- ja purkutyön jätehuollossa on lisäksi noudatettava, mitä kunnan jätehuoltomääräyksissä sekä rakennusjätteistä annetussa valtioneuvoston voimassa olevassa päätöksessä määrätään.

49.10 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Työmaan lähiympäristö tulee tarkastaa ja siistiä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on viivytyksettä ennallistettava.

12 LUKU RAKENNUSKOHTTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

51 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asuinrakennusta varten tarkoitettua tonttia ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon tai suuren työkoneen eikä useamman kuin yhden kuorma-auton, yhden pienehkön työkoneen tai muun vastaavan pitempiaikaiseen pysäköintiin tai säilytykseen.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kuluneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

52 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunkija ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo rakennusvalvontayksikkö tai muu kaupunkikehitys toimialan toimintasäännössä määrätty viranomaislainen. Rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnon valvontaa varten järjestetään tarvittaessa erityisiä katselmuksia rakennusvalvontaviranomaisen päättämällä tavalla.

Mikäli tästä rakennusjärjestyksestä on tarvetta vähäisesti poiketa, tulee poikkeamista hakea luvan yhteydessä. Poikkeaminen ei saa johtaa määräysten tavoitteiden olennaiseen syrjäyttämiseen eikä se saa vaikeuttaa kaavoitusta.

Kaupunkikehityslautakunta voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä määräyksiä. Rakennusvalvontayksikkö voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita.

Rakennusjärjestyksen liitemateriaalin ajan tasalla pidosta vastaa kaupunkikehityslautakunta, jolla on oikeus tarkistaa ja täydentää liitekarttoja ja asiakirjoja.

53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo, perustelut ja liitteet

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.10.2018 ja joka on tullut voimaan 20.1.2019.

Rakennusjärjestyksen perustelut

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Tunnusmerkkinä on syytä korostaa nimenomaan paikallisuutta, jolla on luonnollisesti välittömämpi yhteys alueellisuuteen kuin valtakunnallisuuteen.

Rakentamislaki sääntelee maankäyttöä ja rakentamista valtakunnallisella tasolla, ja koska sitä normihierarkisesti sovelletaan yli rakennusjärjestyksen, rakennusjärjestykseen ei ole syytä sisällyttää sellaisia määräyksiä, joita sovelletaan rakentamislain nojalla joka tapauksessa. Myös kaavat ovat

normihierarkisesti ylempiasteisia rakennusjärjestykseen nähden, joten myöskään kaavoissa säädeltyjen seikkojen yksityiskohtainen läpikäynti rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeen. Rakennusjärjestyksen rooli on rakentamislakia ja kaavoja täydentävä.

Rakentamislain 17 §:ssä määrätään rakennusjärjestyksestä. Kyseisen pykälän tarkoituksena on toimia oikeudellisena kehyksenä sille, mistä asioista voidaan antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Hallituksen esityksessä on esimerkinomaisesti täsmennetty 17§:n edellä esitettyä yleisluontoista ja jäsentymätön luetteloa seuraavasti: ” Rakennusjärjestyksellä voitaisiin rakentamislupaa koskevan 42 §:n 2 momentin mukaisesti määrätä, milloin kyseisiä rakennuskohteita pidettäisiin vähäisinä eikä rakentamislupaa edellytettäisi. Tällaisia rakennuskohteita ovat esimerkiksi sellaiset julkisivumuutokset, joilla ei ole vaikutusta kaupunki tai ympäristökuvaan, asuinhuoneistojen yhdistäminen ja jakaminen tai maalämmön keruupiirit.

Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä, mitkä kunnan alueet katsottaisiin suunnittelutarvealueiksi. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä toisin esimerkiksi rakennuspaikalta edellytettävistä vähimmäisvaatimuksista, kuten tuhannen neliömetrin vähimmäiskoosta. Rakennusjärjestyksen käytettävyyttä on uudessa laissa laajennettu nykyisestä niin, että rakennusjärjestyksessä mainitut muut alueet koskevat tulevaisuudessa myös yleisiä alueita, jollaiseksi muun muassa katualue lasketaan.

Maankäyttö ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) 16 §:n 3. mom. perusteella osoitetaan koko Järvenpään kaupungin asemakaavoittamaton alue maankäyttö ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) 16 §:n 1 mom. mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa 10 vuotta tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta. Koko asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen osoittamista suunnittelutarvealueeksi on perusteltu toimenpide siksi, että mm. suunnittelutarvealueeksi on osoitettu mm. keskustaaajaman mahdolliset laajentumisalueet, rautateiden ja maanteiden melu- ja tärinäalueet, arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet lähialueineen sekä Natura 2000 verkostoon kuuluvien alueiden lähialueet.

Liitekartta: kartta on tarpeeton, jos koko asemakaava-alueen ulkopuolinen alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi. Asemakaava-alueen raja muuttuu uusien asemakaavojen myötä, jolloin kartta ei ole ajan tasalla.

14 LIITTEET

1. Karttaote: Pohjavesialueet
2. 22.10.2018 hyväksytty rakennusjärjestys