



JÄRVENPÄÄ

**Järvenpään kaupungin
rakennusjärjestys
~~Ehdotus 22.5.2025~~**

Sisällys

1	LUKU YLEISTÄ.....	5
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	5
2 §	Rakentamistapaohjeet.....	5
3 §	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	5
4 §	Määritelmiä soveltamisesta	6
2	LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	7
5 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla sekä vesihuolto ja maantien huomioiminen.....	7
5.1	Yleiset määräykset.....	7
5.2	Tekniset laitteet julkisivussa	8
5.3	Korjausrakentaminen.....	8
6 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	8
6.1	Yleiset määräykset.....	8
6.2	Erityismääräykset 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 §	Asemakaavan mukaisen rakennusalan rajan ylittäminen	11
10 §	Maanalainen rakentaminen.....	11
11 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä.....	12
11.1	Yleiset määräykset.....	12
11.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla	12
12 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus.....	12
13 §	Mainos- ja tekniset laitteet	12
13.1	Yleiset määräykset	12
13.2	Valaistut laitteet	13
13.3	Siirrettävät laitteet.....	13
3	LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE.....	14
14 §	Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	14
15 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	14
15.1	Yleiset määräykset	14
15.2	Selvitysvaatimukset.....	15
15.3.	Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	15
16 §	Rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	15
16.1	Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka	15
16.2	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen.....	15
17 §	Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen	16
17.1	Rakentamisen määrä	16
4	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....	17
18 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille.....	17
19 §	Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla.....	18
19.1	Yleiset määräykset	18
19.2	Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista.....	18

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	19
21 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä	19
5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....	21
22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	22
22.1 Yleismääräys	22
22.2 Aidat ja niiden tukimuurit	23
22.3 Tukimuurit	24
22.4 Aurinkosähköjärjestelmät.....	24
22.5 Ilmalämpöpumput.....	24
22.6 Jätevesijärjestelmät	25
22.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet.....	25
22.8 Laiturit.....	25
22.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	25
22.10 Liikuteltavat laitteet.....	25
23 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	26
23.1 Yleismääräys	26
23.2 Asuinrakennusten terassit ja niiden lasittaminen sekä parvekkeiden lasittaminen	26
23.3 Savupiiput ja tulisijat.....	26
23.4 Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset.....	26
6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....	28
24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	28
24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä.....	28
24.2 Eritysalueen yleiset määräykset.....	28
24.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä	29
24.4 Selvitysvaatimukset.....	29
25 § Rakentaminen pohjavesialueilla.....	29
25.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen.....	29
25.2 Selvitysvaatimukset.....	30
25.3 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla	30
26 § Pilaantunut maaperä	30
26.1 Selvitysvaatimukset	30
27 § Haitalliset yhdisteet.....	30
27.1 Ilmoitusvaatimus.....	30
27.2 Selvitysvaatimukset.....	31
27.3 Määräys	31
28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen.....	31
28.1 Yleiset määräykset	31
28.2 Selvitysvaatimukset.....	31
29 § Melun ja värinän huomioiminen	31
29.1 Yleiset määräykset	31
29.2 Selvitysvaatimukset.....	32
7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	33
30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	33
30.1 Yleiset määräykset	33
30.2 Pihan rakentaminen.....	33
30.3 Selvitysvaatimus.....	34
31 § Arvokkaat luontoalueet	34
8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	35
32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	35

32.1 Yleiset määräykset	35
32.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys.....	35
32.3 Piha-alueen korkeusasema	35
32.4 Pengerrykset ja tukimuurit.....	35
33 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	36
33.1 Ajoneuvoliittymä.....	36
33.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus	36
33.3 Pelastustie	37
34 § Auto- ja polkupyöräpaikat.....	37
34.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	37
34.2 Polkupyörät	38
35 § Jätehuolto ja varastointitilat	38
35.1 Jätehuolto	38
35.2 Varastointitilat	39
36 § Tontin Rakennuspaikan lumen.....	39
37 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	39
9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	41
38 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	41
38.1. Yleismääräys	41
38.2 Selvitysvaatimukset.....	41
38.3 Purkamistyön toteuttaminen.....	41
38.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	42
10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	43
39 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	43
39.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	43
39.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit.....	43
40 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....	43
40.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	43
40.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet	43
11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	44
41 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	44
41.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	44
41.2 Työmaasuunnitelma	44
41.3 Säilytettävä puusto	44
41.4 Työmaan siisteys	45
41.5 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	45
41.6 Työmaan hulevedet.....	45
41.7 Yleisen alueen käyttäminen.....	46
41.8 Työmaan jätehuolto	46
41.9 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	47
12 LUKU RAKENNUSKOHTeen JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	48
42 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....	48
43 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	48
13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET.....	49
44 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo, perustelut ja liitteet.....	49
Rakennusjärjestyksen perustelut.....	49
14 LIITTEET	52

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 sen asetuksen 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.

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.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää 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, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennuskohteet, jotka eivät ole luvanvaraisia ja eivätkäytä rakennusoikeutta.

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

2 LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla sekä vesihuolto ja maantien huomioiminen

5.1 Yleiset määräykset

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

Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Kiinteistön liittämisenä vesihuoltolaitoksen verkostoon sekä liittämismääräyksiä vapauttamisessa noudatetaan vesihuoltolain.

Vesihuoltolaitoksen verkoston liittymättömän kiinteistön jätevedet on käsiteltävä ympäristö- ja terveyslainsäädännön mukaisesti.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella on rakentajan ennen rakennustöihin ryhtymistä varmistettava siitä, että kiinteistöllä on saatavissa riittävästi terveyslainsäädännössä säädettyä laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Jätevedenkäsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla säädetään Järvenpään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset. Näitä ovat mm. maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja esteet.

Maanteiden varteen rakentaessa on rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava valtiota naapurina.

Öljy- ja polttoainesäiliöt tai muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle tai sisätiloihin. Säiliö tulee sijoittaa suoja-altaaseen, jonka tilavuus

on vähintään yhtä suuri kuin säiliötilavuus. Sadevesien pääsy tulee estää ulos sijoitettavan säiliön suoja-altaaseen.

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

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

5.3 Korjausrakentaminen

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

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

~~Rakennukset, rakennelmat ja laitteet~~ **Vähäistä suurempi rakennuskohde** on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle, **pois lukien yhdyskuntatekniset laitteet kuten muuntamot**. ~~Rakennelmaa~~ **Rakennuskohteita** ei saa sijoittaa kadun puoleiselle istutettavalle tontin osalle, lukuun ottamatta alle 6 m² kokoisia jätekatoksia.

Mikäli ~~rakennus, rakennelma tai laite~~ **vähäistä suurempi rakennuskohde** sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle, sijoittaminen edellyttää poikkeamislupaa (~~asemakaavasta~~).

~~Rakennuksen ja palovaarallisen katoksen~~ **Rakennuskohteen** etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta ja 8 metriä naapurin rakennuksesta, ellei kaavassa toisin määrätä. Jos asemakaava sallii 4 metriä lähemmäs rajaa rakentamisen, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, 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~~ tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle oman kiinteistön muista rakennuksista.

Edellä esitetyt paloturvallisuutta koskevat etäisyysvaatimukset koskevat myös lupamenettelystä vapautettuja rakennuskohteita.

6.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa neljää metriä lähemmäksi kiinteistöjen välistä rajaa. Etäisyys saa olla vähemmän vain, kun asemakaavassa niin on osoitettu.

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 epätasaiselle 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 asemapiirustuksessa tulee riittävällä tarkkuudella esittää rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää lupavanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapistepisteiden 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 **tai muulle yleiselle alueelle** 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 mainoslaite niin, että jalankulun kannalta jalkakäytävän vapaan vähimmäisleveyden tulee olla vähintään ~~1,5~~ **2,0** metriä, yhdistetyllä jalkakäytävällä ja pyörätiellä tai kävelykadulla ~~2,0~~ **2,5** 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 (vähintään 3,2 m).

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

9 § Asemakaavan mukaisen rakennusalan 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, naapureille tai kunnossapidolle.

10 § Maanalainen rakentaminen

Energiakaivot

Energiakaivon ja putkien minimietäisyydet eri kohteisiin:

- Energiakaivo 15 m
- Porakaivo 40 m
- Rengaskaivo 20 m
- Rakennus 3 m
- Kiinteistön raja 7,5 m
- Kiinteistökohtainen jätevedenpuhdistamo kaikki jätevedet 30 m
- Harmaat vedet 20 m
- Viemärit ja vesijohdot 3 m (omat putket) - 5 m (muiden putket)

Energiakaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle.

Selvitysvaatimukset

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

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

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 erotautuu 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

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

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikalle tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, väriyksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laite 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.

Laite 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 kevyelle liikenteelle varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään $\geq$ 2,5 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. Määräys on voimassa 10 vuotta tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

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 siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

~~Luvanvaraisten~~ Rakentamiskohteiden etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään 5 m. **Lisäksi tulee ottaa huomioon** ~~Huomioitava~~ myös ~~luvun 6~~ **kohdan 6.1** määräykset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää vaadittavat varoetäisyydet sähköverkkojen ilmajohtoihin johdon haltijalta. Johdot sekä etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.

15.2 Selvitysvaatimukset

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

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

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

Rakennuspaikan pinta-ala vähimmäisvaatimus ei koske korjaus- ja muutostalokentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennus ei käyttötarkoitukseltaan muutu ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

16 § Rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Yhden asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden tulee olla sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

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 (1–2 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.

Kiinteistölle tulee voida osoittaa hevosille tai muille eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. Nämä tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista. Jaloittelualueen valumavesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä ympäristöön.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla 50 metriä, ellei naapuri anna kirjallista suostumusta rakentaa lähemmäksi rajaa, kuitenkin vähintään 20 metriä.

Lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa:

- 1) pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa;
- 2) tulvanalaiselle alueelle;
- 3) alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä;
- 4) alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain tarkoittamasta norosta.

On huomioitava, että hevosten ulkoilu- ja harjoittelualueiden vesiensuojelullisia vähimmäisetäisyyksiä koskevia määräyksiä on Järvenpään ympäristönsuojelumääräyksissä, jotka tulee myös ottaa huomioon tässä yhteydessä.

4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta 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.

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, maisemallisesti mielletään rantaa kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 m etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 m keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

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. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Rakennuskohteiden tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

19 § 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 aaltoiluvaramasta johtuva lisäkorkeus.

19.1 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).

19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alueellinen valvontaviranomainen 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 selvittävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW/100a) tai pyydettävä lausunto valtion valvontaviranomaiselta.

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

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

Ranta-alueelle tulee jättää keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 20 metrin suojavyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää eikä tälle suojavyöhykkeelle saa sijoittaa rakennuskohteita.

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

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.

Asuinrakennukseen, loma-asuntoon tai saunarakennukseen saa rakentaa kuis-tin, jonka pinta-ala on enintään puolet rakennuksen pinta-alasta.

Rakennettaessa on otettava huomioon Tuusulanjärven ja Keravanjoen vesien-suojelunäkökohdat.

21 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan (1) paikallaan pysyttäminen edellyttää seuraavien ehtojen täytty-mistä;

- 1) sijoittuu asuinrakennuspaikan pihapiirin välittömään yhteyteen,
- 2) ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle,
- 3) saunalautan jätevedet tulee kerätä säiliöön, joka tyhjennetään maissa jäteve-siviemäriin,
- 4) tontin rantaviivaa on yli 15 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 40 met-riä,
- 5) saunalautta on yksikerroksinen, enintään kolme metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m²,
- 6) käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä,
- 7) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk,
- 8) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillit-tyjä ja
- 9) tulee olla vesialueen omistajan lupa.

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 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*

3) *kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;*

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

- siirrettävä kiosk, katsomo

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

6) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;*

7) *energiakaivo;*

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

- 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 hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain ([110/2007](#)) mukaiseen hyväksyttyyn 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 terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden 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.*
[\(19.12.2024/897\)](#)

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

22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

22.1 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, suojelumääräykset, palomääräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet, ympäristönsuojelu- jätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja rakennettu ympäristö. Mikäli em.

määräyksiä ei ole noudatettu, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

22.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

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

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Aidan korkeus mitataan matalammalta puolelta aitaa.

Aitaa, jonka etäisyys rajasta on vähintään puolet aidan korkeudesta, ei katsota raja-aidaksi.

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 perustukseensa 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.

22.3 Tukimuurit

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

Tukimuurin rakentaminen omalle tontille on vapautettu luvanvaraisuudesta ja naapurin suostumuksen hakemisesta, mikäli tukimuuuri on rakennettu vähintään korkeutensa verran kiinteistöjen rajasta. Lisäksi on otettava huomioon, mitä tukimuurista määrätään kohdassa 32.4.

22.4 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 ja sijoittamisen tulee olla suojelumääräysten mukainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Muun kuin suojellun rakennuksen katolle sijoitettavat aurinkopaneelit katon lappeen suuntaisesti tai tasakatolle katukuvassa näkymättömiin asennettuna, kun kokonaisteho on alle 13.3 kW_p
- maastoon sijoitettavat, olemassa olevalle rakennuspaikalle ja muualle kuin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön alle 13.3 kW_p kokonaisteholtaan olevat aurinkopaneelit ja
- julkisivun seinään muualle kuin katujulkisivuun ja muuhun kuin suojeltuun rakennukseen enintään 10 m² aurinkopaneelit.

22.5 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 ilmalämpöpumppu ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle ja sijoittamisen tulee olla suojelumääräysten mukainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

22.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

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

22.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

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

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

22.8 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.

22.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kausikasvihuoneen ja -kasvutunneleiden rakentaminen, kun kyse on asemakaava-alueen ulkopuolelle maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoitettavista kasvihuoneista ja kasvutunneleista.

22.10 Liikuteltavat laitteet

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

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

23.1 Yleismääräys

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

23.2 Asuinrakennusten terassit ja niiden lasittaminen sekä parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 50 m² rakennuksen yhteyteen rakennettavan maantasaisen terassin rakentaminen, 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. Suojelumääräys määrittää luvan edellytykset.

23.3 Savupiiput ja tulisijat

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

23.4 Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen. Katon uusimisen yhteydessä on ~~varmistettava huoneistokohtaisten palokatkosten olemassaolo rivi- ja paritalokohteissa~~ **huolehdittava yläpohjan palokatkosten säädöstenmukaisuudesta**.

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 **mahdollisia** rakentamistapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä. Suojelumääräys määrittää luvan edellytykset.

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

24.1 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.
- 7) **Kiinteät muinaisjäännökset. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, on alueelliselta vastuumuseolta pyydetävä lausunto. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa.**

24.2 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.

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

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

24.4 Selvitysvaatimukset

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

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista (kun suojelu koskee myös sisätiloja) oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutos-hankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

25 § Rakentaminen pohjavesialueilla

25.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun 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. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Pohjavesialueilla 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.

Vähänummen ja Kaunisnummen pohjavesialueilla tulee noudattaa Aluehallintoviraston 17.1.2024 8/2024 (Vähänummen ja Kaunisnummen pohjavedenottamoiden suoja-aluepäätöksen sen lähi- ja kaukosuojavyöhykkeiden rajausten ja suoja-alue määräysten muuttaminen Nummenkylän pohjavesialueella, Järvenpää ja Tuusula) päätöksen määräyksiä voimassa olevasta kaavasta riippumatta.

Myllylän vedenottamolla on vesioikeuden (LSVEO 20.10.1980) ja korkeimman hallinto-oikeuden (KHO 9.12.1981) vahvistama suoja-alue. Suoja-alue muodostuu lähi- ja kaukosuojavyöhykkeistä. Vesioikeuden määräyksiä tulee noudattaa Myllylän pohjavesialueella.

25.2 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. Samalla tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve. 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.

25.3 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla

Energiakaivojen ja maapiirien sijoittaminen pohjavesialueelle on kielletty ilman valtion lupaviranomaisen **myöntämää vesitalous**lupaa.

26 § Pilaantunut maaperä

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamista tai maarakentamisen aikana.

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

26.1 Selvitysvaatimukset

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

27 § Haitalliset yhdisteet

27.1 Ilmoitusvaatimus

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

27.2 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.

27.3 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.

28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

28.1 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.

28.2 Selvitysvaatimukset

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

29 § Melun ja värinän huomioiminen

29.1 Yleiset määräykset

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

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

Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katu-
tujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

- rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä
- asuinhuoneiden pääikkunoiden ja parvekkeiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin liikennemelun suuntaan.
- asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on huomioitava melulähteen suunta.
- oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.

Talousrakennukset kuten autotallit, puuvajat ja varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-aluetta melulta suojaava vaikutus.

29.2 Selvitysvaatimukset

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

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

7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

30.1 Yleiset määräykset

Maisematyölupaa edellyttävissä metsähakkuuhankkeissa, jotka kohdistuvat lehtipuuvaltaisiin reheviin kohteisiin, hakkuita ei saa suorittaa 1.4. – 15.7 välisenä aikana.

Rakennuksen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijointi, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

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.

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

30.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle tontin osalle on istutettava tai siinä säilytettävä puita ja pensaita vähintään 1 puu/100 m² tai 1 puu ja 10 pensasta/200 m², **ellei asemakaavassa ole toisin määrätty**. Istutettavan taimikoon

tulee korkeudeltaan olla vähintään 1,5 m. Puut on istutettava siten, että ne täysikasvuisenakin mahtuvat kasvamaan kiinteistöllä. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Puiden kaataminen on luvanvaraista asemakaava-alueilla sekä yleiskaava-alueilla, joille yleiskaavassa on määrätty puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Vähäisenä toimenpiteenä pidetään esimerkiksi 5 puun kaatoa, kun tontille jää puita kaavamääräyksen edellyttämä määrä. Kaadon kohteena olevat puut eivät saa olla suojelumääräyksen alaisia eivätkä maisemakuvallisesti merkittäviä. Rajalla kasvavien puiden kaatamiseen on saatava naapurin suostumus. Ympäristölleen vaaralliset puut voi kaataa ilman lupaa.

Lupahakemuksessa voidaan edellyttää asiantuntijan laatimaa selvitystä kaadet-
tavien puiden kunnosta ja maisemallisesta arvosta. Pesintäaikana, rauhoitettu-
jen lintujen häiritseminen niiden elämänkierron kannalta tärkeillä paikoilla on
kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista johdettavissa olevaa syytä/perustetta.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa.

30.3 Selvitysvaatimus

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

31 § Arvokkaat luontoalueet

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

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

32.1 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.

32.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

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

32.3 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.

32.4 Pengerrykset ja tukimuurit

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

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

33 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

33.1 Ajoneuvoliittymä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se on rakennuspaikan käytön kannalta 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 **enintään** 5 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

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

33.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

Rakennuspaikan autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman rakennuspaikan 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.

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

33.3 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 sisään-tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

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

34 § Auto- ja polkupyöräpaikat

34.1 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 liikuntaesteinen paikka,
- yksi liikkumisesteisen autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

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

Asemakaavassa ja rakentamisluvassa kiinteistöä varten määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden pääikkunoista tulee olla vähintään 8 m, mikäli autopaikkoja on 4 tai enemmän. Pysäköintialue voi olla lähempänä, jos autopaikkaa vastapäätä olevan ikkunallisen huoneen lattiataso on vähintään 2,5 metriä ylempänä pysäköintialuetta.

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.

34.2 Polkupyörät

Tontilta **Rakennuspaikalta** 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.

35 § Jätehuolto ja varastointitilat

35.1 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.~~

Keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Jätekatoksien suojaetäisyys on 8 metriä, jätesäiliöryhmien suojaetäisyys on 6 metriä, yksittäinen jätesäiliö 660 l tai enintään kaksi 240 l jätesäiliötä 4 metriä ellei rakenteellisesti ole paloturvallisuutta huomioitu.

Kompostin sijoittamisessa on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

35.2 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulko-varastointitiloja seuraavasti (*käytettävää lattiapinta-alaa*):

- 1) omakoti- ja paritalossa vähintään 8 m² / asunto
- 2) rivitalossa vähintään 4.5 m² / asuinhuoneisto.

36 § Tontin Rakennuspaikan lumet

Tontilta Rakennuspaikalta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Lumien varastointipaikat on osoitettava rakentamis- ja maisematyöluvan asemapiirroksessa.

37 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Rakennuspaikalle 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 imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

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

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 25 % olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Muilla kuin asuinpientalotonteilla, rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä, istuttaa tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).

Suurten paikoitusalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ~~huomioida ottaa huomioon~~ hulevesien asianmukainen hallinta. Suurella paikoitusalueella tarkoitetaan asuinkiinteistöjen ulkopuolista, nimenomaisesti paikoitusalueeksi osoitettua aluetta, 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.~~ **Pohjavesialueilla suurten pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta niin, etteivät hulevedet pääse imeytymään pohjaveteen.**

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

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

Mikäli hulevedet suunnitellaan johdettavaksi tien kuivatusjärjestelmään, on rakentamislupahakemuksessa oltava siitä maininta. Tienpitoviranomainen suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan, jolloin tästä tulee sopia erikseen tienpitoviranomaisen kanssa.

Kaavan ja rakentamistapaohjeiden hulevesivaatimukset tulee sisällyttää uudisrakennuskohteen asemapiirrokseen 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

38 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

38.1. Yleismääräys

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

Purkamisessa noudatetaan myös 41 § määräyksiä.

38.2 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.

38.3 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”. Purku-kiinteistöllä 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.

38.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

39 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

39.1 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.

39.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituriin, 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 valtion viranomaisen lupaa.

Julkisen kaupunkitilan laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

40 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

40.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

40.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

41 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

41.1 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.

41.2 Työmaasuunnitelma

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

Suunnitelmasta tulee selvitä ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisen rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, **pelastustiet**, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantu- mis- 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.

41.3 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

41.4 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

41.5 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, lyöntipaalutuksen 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. **Järvenpään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä annetaan määräyksiä ilmoittaa erityisen häiritsevästä melusta ja tärinästä.**

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.

41.6 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 vaativuus huomioon ottaen riittävä pätevyys työmaavesien hallintasuunnitelman laatimiseen.

41.7 Yleisen alueen käyttäminen

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

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.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä edellyttää rakentamislupaa työmaarakennuksille.

41.8 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 valmisteltava 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.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. RakL 16 § (Ym. asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä 1089/2024).

41.9 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 RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

42 § 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.

43 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunkia ja 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 viranomainen. 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. Rakennusvalvonta voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita.

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

44 § 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.

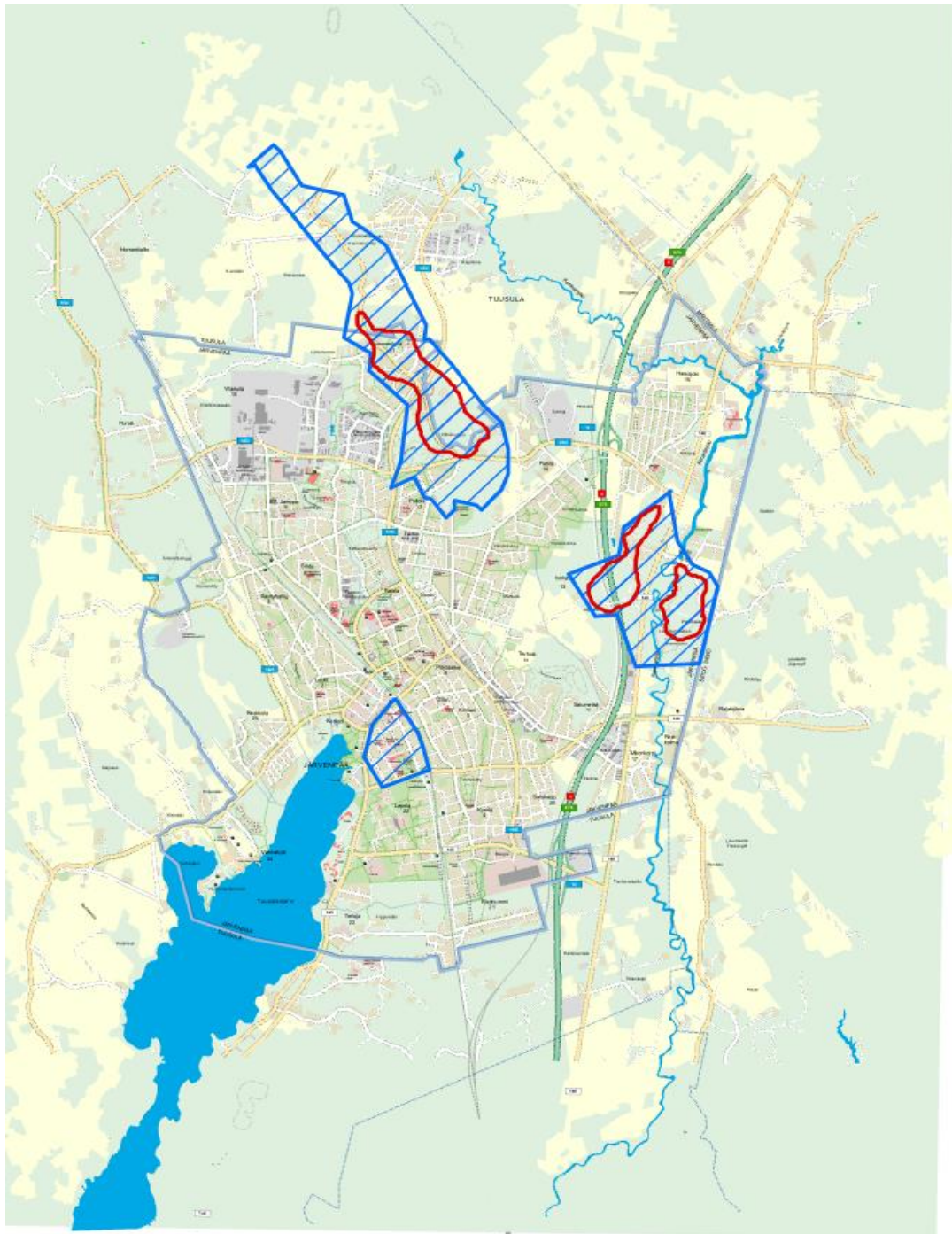
Alueidenkäyttölain 16 §:n 3. mom. perusteella osoitetaan koko Järvenpään kaupungin asemakaavoittamaton alue alueidenkäyttölain 16 §:n 1 mom. mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa 10 vuotta tämän rakennusjärjestyksen 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.

Suunnittelutarvealueita koskeva liitekartta 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

Pohjavesialueet

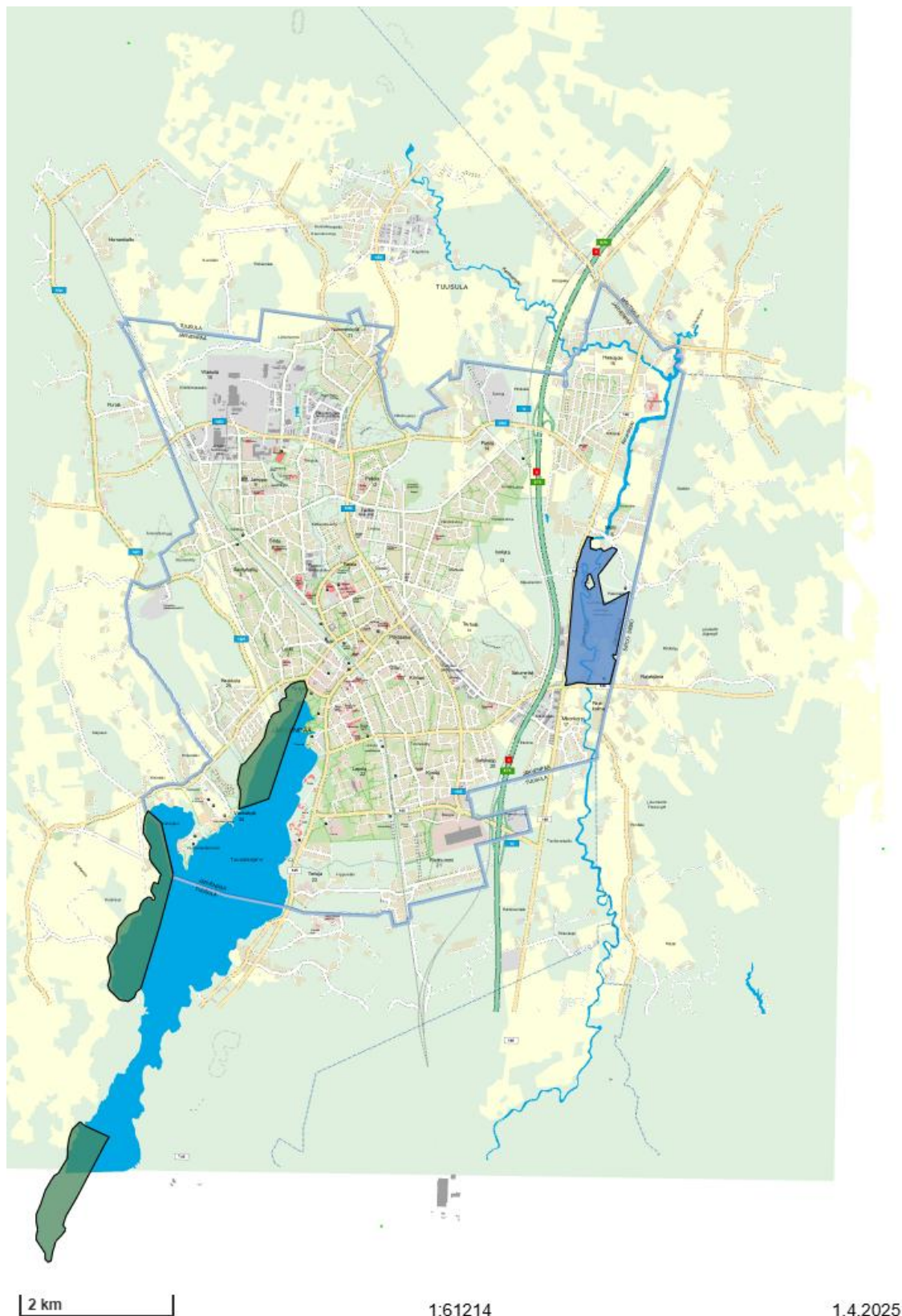


2 km

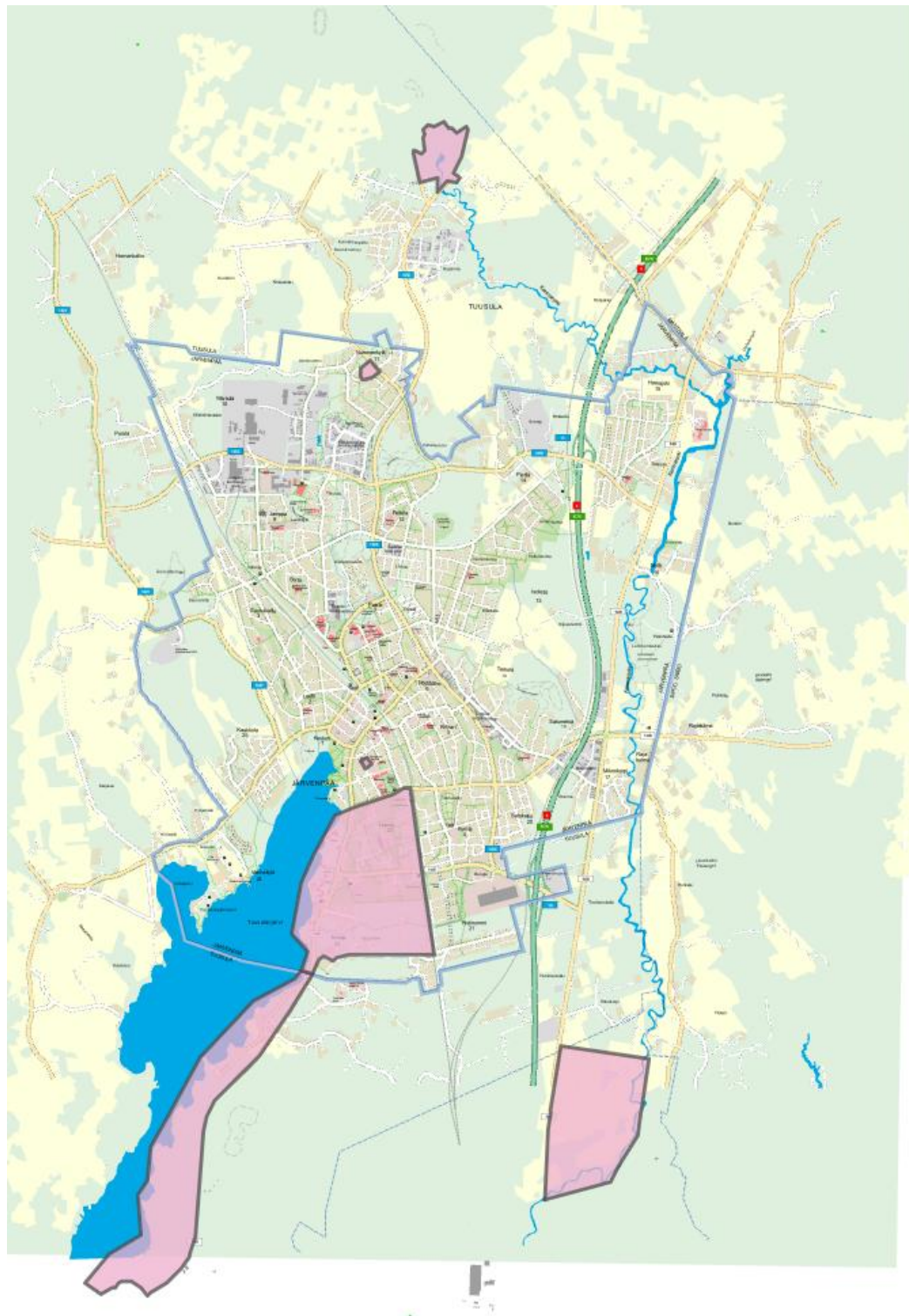
1:61214

1.4.2025

Natura 2000 alueet



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt



2 km

1:61214

1.4.2025