

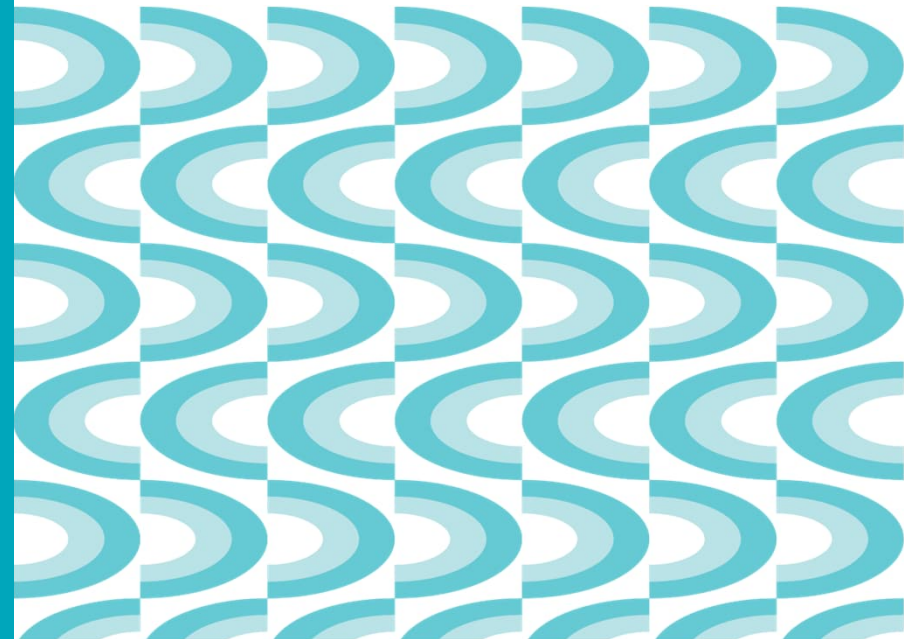
Rakennusjärjestyksen uusiminen

Rakentamislaki voimaan 1.1.2025

RakL 17 § Rakennusjärjestys :

” Kunnassa on oltava rakennusjärjestys.”

Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja



Rakennusjärjestyksen uusimisen aikataulu

Käsittely kaupunkikehityslautakunnassa:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen 16.11.2023 § 70.
- Luonnoksen hyväksyminen 12.12.2024 § 84. Luonnos oli nähtävillä 21.12.2024-31.1.2025.
- Ehdotuksen hyväksyminen 22.5.2025 § 52. Ehdotus oli nähtävillä 9.6.2025-15.8.2025.
- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja lähettäminen päätöksentekoon kaupunginhallitukseen 28.10.2025 § 86.

Seuraavat vaiheet:

- KH 11/2025 ja valtuusto 12/2025
- Voimaan 2/2025?

- Prosessiin liittyvässä hallintomenettelyssä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelyä, koska prosessi on aloitettu maankäyttö ja rakennuslain voimassaoloaikana. Käsittelyprosessi täyttää myös rakentamislain vaatimukset.
- Uudistustyön vireille tulosta ja etenemisestä on tiedotettu kaupungin verkkosivuilla ja lain vaatimissa tilanteissa myös paikallisessa lehdessä.
- Miten menetellään ennen uuden rakennusjärjestyksen voimaan tuloa?
 - Ennen 31.12.2024 vireille tulleet asiat (lupa jätetty) käsitellään MRL:n mukaisesti loppuun asti ja noudatetaan nykyistä rakennusjärjestystä.
(RakL 194 § ”Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.”)
 - 1.1.2025 – jätetyt lupahakemuksen käsitellään RakL mukaisesti sekä soveltaen nykyistä rakennusjärjestystä.

RakL 5§ Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

- 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
- 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

ELI:

1. Turvallisuus ja terveellisyys
2. Ympäristöön soveltuvuus
3. Ilmastonmuutoksen hillintä ja kestävä elinkaari
4. Rakennetun ympäristön kulttuuriarvot; vanhan säilyminen ja uuden muodostuminen
5. Suunnitelmallinen ylläpito ja hoito

Sisällys

Rakennusjärjestys on tehty Kuntaliiton yhteiselle pohjalle, jota käytetään jatkossa laajalti kunnissa.

1 luku Yleistä

2 luku Rakennuskohteen rakentaminen

3 luku Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

4 luku Rakentaminen ranta-alueilla

5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus

6 luku Rakentaminen erityisalueilla

7 luku Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

8 luku Piha-alueen rakentaminen

9 luku Rakennuksen tai sen osan purkaminen

10 luku Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

11 luku Rakennustyön aikaiset järjestelyt

12 luku Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

13 luku Erinäiset määräykset

14 luku Liitteet

Mikä vaatii lupaa?

RakL 5 luku: Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

42 § Rakentamislupa

- Uuden kohteen rakentaminen;
 1. Asuinrakennus
 2. koko $\geq 30 \text{ m}^2$ tai $\geq 120 \text{ m}^3$ rakennus
 3. $\geq 50 \text{ m}^2$ katos
 4. Yleisörakennelma > 5 hlö (yli 3 kk paikallaan)
 5. $\geq 30 \text{ m}$ korkea masto/piippu/(pienoistuulivoimalat)
 6. valomainos $\geq 2 \text{ m}^2$
 7. energiakaivo
 8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue (esim. golf-kenttä, kaatopaikka..)
- edellisiin verrattava korjaus- tai laajennustyö, kattomuodon muutos, jätevesijärjestelmän muutos
- rakennustyö, jolla on vaikutusta alueiden käyttöön tai kaupunkikuvaan
- käyttötarkoituksen muutos, asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen

Lupatyypit

- Rakentamislupa (sis. sijoittamisen edellytysten tarkastelun)
- Sijoittamislupa (asiakkaan pyynnöstä erillisenä käsittelynä)
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa
- Maisematyölupa
- Purkulupa
- Poikkeamislupa

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

Mikä ei vaadi lupaa?

- RakL 5 luku: Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset,
42 § Rakentamislupa kohtaa vähäisemmät rakennushankkeet

- Uuden kohteen rakentaminen;

1. koko $< 30 \text{ m}^2$ tai $< 120 \text{ m}^3$ rakennus
2. $< 50 \text{ m}^2$ katos
3. Yleisörakennelma < 5 hlö (alle 3 kk paikallaan)
4. $< 30 \text{ m}$ korkea masto/piippu/(pienoistuulivoimalat)
5. valomainos $< 2 \text{ m}^2$

- Rakennelmat (kesäkeittiöt, grillikatokset, leikkimökit, kasvihuoneet, ...)

- Rakennusjärjestys 22 § luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakennuskohteet (pääkohdittain, ei suojellut rakennukset)

- Esim. asuintonttien väliset aidat $< 1,5 \text{ m}$, teollisuus yms. aidat $< 2,0 \text{ m}$, tukimuurit alle $0,5 \text{ m}$.
- Aurinkosähköjärjestelmät katolle $< 13.3 \text{ kWp}$ ja seinälle $\leq 10 \text{ m}^2$
- Ilmalämpöpumput
- Asuinrakennuksen terassin tai parvekkeen lasittaminen
- Tulisijan ja piipun uusiminen
- Julkisivuväriin muutos (asemakaavan mukaiset)

Vaikka en tarvitse lupaa, voin tarvita suunnittelijan

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 rakentamistapaohjeet, ympäristönsuojelu- jätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja rakennettu ympäristö.

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

Jos poiketaan kaavasta eikä rakentaminen ole luvanvaraista, vaaditaan rakentamista varten myönteinen poikkeamislupa.

esim.
rakennusalan
ylittävä terassi

Mikä ei vaadi lupaa?

Vaikka en tarvitse lupaa, voin tarvita suunnittelijan

Rakennusjärjestys 22 § luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakennuskohteet (pääkohdittain, ei suojellut rakennukset)

- Rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.
- Kiinteistökohtaisen harmaavesijärjestelmän rakentaminen, kun:
 - se ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
 - rakennuksessa on kantovesi ja se ei sijoitu asemakaava-alueelle.
- Julkisivuun kiinnitettävät laitteet (antennit ja kilvet)
- Laiturit
 - Tuusulanjärvi: pituus enintään 15 m ja leveys 2 m
 - Keravanjoki: pituus enintään 1/3 joen leveydestä ja leveys 2m
- Kasvihuoneet ja tunnelit asemakaava-alueen ulkopuolella
- Liikuteltavat laitteet, enimmäisaika 7 kk

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

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 rakentamistapaohjeet, ympäristönsuojelu- jätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja rakennettu ympäristö.

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

Jos poiketaan kaavasta eikä rakentaminen ole luvanvaraista, vaaditaan rakentamista varten myönteinen poikkeamislupa.

esim.
rakennusalan
ylittävä vaja tai
katos

Vastuut ja velvollisuudet

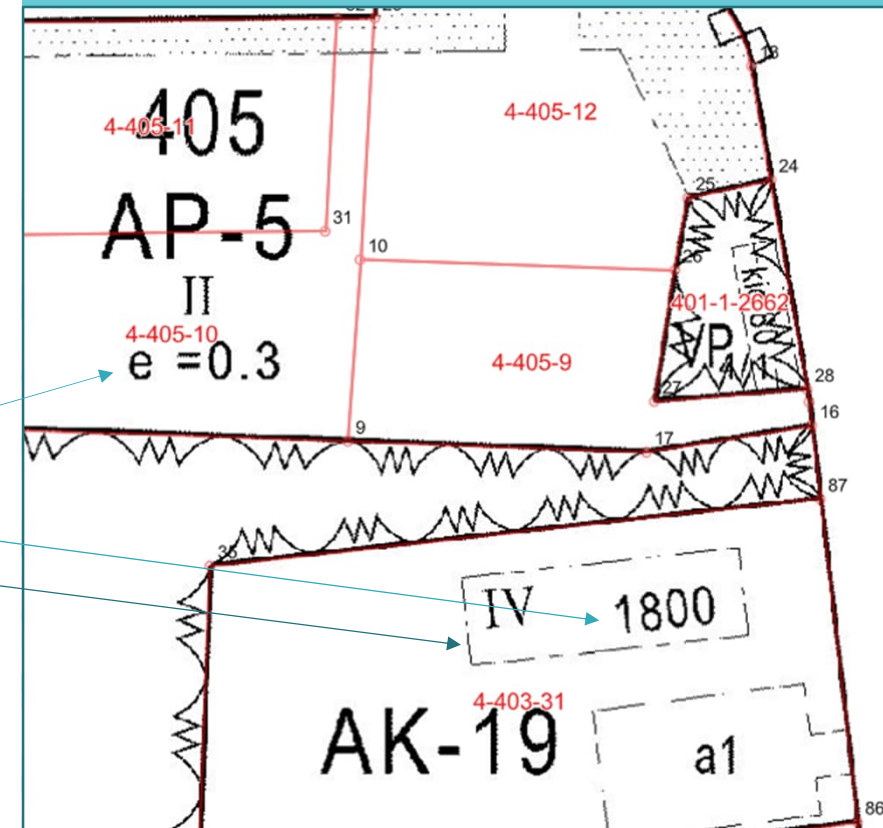
RakL 8 luku, 91 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

- ”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.”

Selvitä ensin:

- rakennusoikeutta tulee olla jäljillä (asemakaava, rakennusjärjestys)
- rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle
- rakennusmääräykset tulee huomioida; esim. paloturvallisuus ja rakenteiden kestävyys
- mahdolliset julkisivun väri- ja materiaalivaatimukset

*Kiinteistönomistaja vastaa
rakentamisesta
rakennuspaikalla*



Osoitteen
haku

Mistä löydän kiinteistöni tietoja?

Aineistot

Järvenpään karttapalvelu Koordinaatisto ETRS-GK25 / Korkeusjärjestelmä N2000

Etsi osoite tai paikka

Karttatason

- Liikunta- ja leikkipaikat
- ☒ Kiinteistöt ja määräalat
- Perusrekisteritiedot
- ☒ Ajantasa-asemakaava
- Keskustan osayleiskaava 2030
- Yleiskaava 2040
- Yleiskaava 2020
- Maanpinnan korkeus
- Pohjakartta rasteri (ajantasainen)
- Pohjakartta (huom. 30.5.2024 mukainen)
- ☒ Ilmakuva 2024
- Ilmakuva 2023
- Ilmakuva 2021
- Ilmakuva 2019
- Ilmakuva 2017
- Ilmakuva 2015

Järvenpää

Hae Järvenpään ja Keusoten sivustoilta HAE

Anna palaute

Asuminen ja ympäristö

Opetus ja kasvatus

Kaupunki ja päätöksenteko

Matkailu ja kulttuuri

Hyvinvointi, terveys ja turvallisuus

Vapaa- ja harrastustoiminta

Sulje haetuimmat sivut

Seuraa meitä somessa

[Lääkärin tai hoitajan vastaanotto \(Keusote\)](#)

[Sähköinen asiointi \(Oma Järvenpää\)](#)

[Avoimet työpaikat Järvenpään kaupungilla](#)

[Esityslistat, pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset](#)

[Hihtoväylät ja luistinradat](#)

[Karttapalvelu](#)

[Vapaat tontit](#)

[Lupapiste](#)

[Uutiset](#)

Hyödyllisiä aineistoja:

- Kaavoitus;
 - Ajantasa asemakaava
 - Rakennustapaohjeet
 - Kult.ympäristön hoitosuun.
- Kiinteistöt;
 - Kiinteistörajat
 - Rakennukset
 - Rakentamisrajoitteet
- Ilma- ja viistokuvat;
 - Ortoilmakuvat (uusin v. 2024)

Esimerkkejä

Selvitä ensin:

- **rakennusoikeutta** tulee olla jäljellä (asemakaava, rakennusjärjestys)
- rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle **rakennusalueelle**
- **rakennusmääräykset** tulee huomioida; esim. paloturvallisuus ja rakenteiden kestävyys
 - Rakentajan (omistajan) vastuulla -> varmistaa käyttämällä ammattitaitoista suunnittelijaa, vaikka ei edellyttäisi lupaa

Asemakaava:

- A asuialueen korttelialue
- Kerrosluku II
- 1285 korttelin tunnus
- Rakennusoikeutta on ilmoitettu lukuna rakennusaloittain (y = yhteiseen käyttöön sallittuja tiloja, t = kylmiä asuntokohtaisia varastotiloja)
- le leikki- ja oleskelualue
- at autonsäilytyspaikkojen ja talousrakennuksen rakennusala

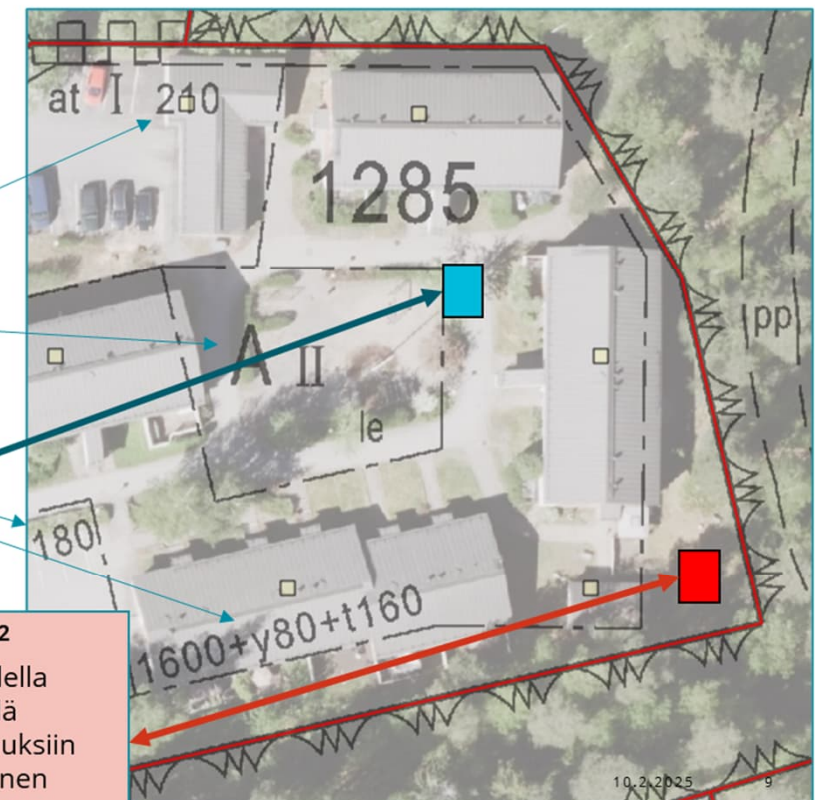
Piharakennus, < 30 m²

- rakennusalueella
- rakennusoikeutta jäljellä
- etäisyys muihin rakennuksiin palomääräysten mukainen
- > OK, ei vaadi lupaa

Piharakennus, < 30 m²

- Rakennusalan ulkopuolella
- rakennusoikeutta jäljellä
- etäisyys muihin rakennuksiin palomääräysten mukainen
- > Ei vaadi rakentamislupaa, poikkeamislupa vaaditaan

Kiinteistönomistaja vastaa
rakentamisesta
rakennuspaikalla



Esityksen nimen voi laittaa tänne

Mistä saan apua?

- www.lupapiste.fi -> rakennusvalvonnan sähköinen asiointipalvelu ”Kysy neuvoa”

- Jos et ole varma, tarvitsetko suunnittelemalesi toimenpiteelle lupaa tai mikä toimenpide sinun tulee valita.
- Neuvontapyynnot ohjautuvat suoraan asiasta vastaavalle viranomaiselle ja ovat muutettavissa myöhemmin suoraan lupahakemuksiksi.
- Saat kirjallisen vastauksen.
- Neuvontapyyntöön on hyvä lisätä asiaa selkeyttävä luonnos, valokuva tai suunnitelma.

- Neuvontapyynnön tekeminen:

- kirjautu sisään osoitteessa www.lupapiste.fi
- Aloita neuvon kysyminen klikkaamalla ”kysy neuvoa”
- Määritä hankkeen sijainti kirjoittamalla osoite sille varattuun kenttään ja klikkaa ”Hae”.
- Sijainnin valitsemisen jälkeen tarkista, että kiinteistötunnus-, osoite- ja kuntatiedot ovat oikein
- Valitse kysymystäsi parhaiten kuvaava toimenpide valikosta.
- Lupapiste on asiakkaalle avoinna 24/7
- Viranomaiset vastaavat virka-aikana. Vastausaika yleensä 3-14 vrk.

Lupapiste.fi

HANKKEET

Etsi hankkeita

Esim. Asiointitunnus/Katuosoite/Toimenpide/Hakija (hankkeeseen ryhtynyt)

Hankelähtäjä

Näytä hankkeet kartalla

Kysy neuvoa

Tee hakemus

Valitse toimenpide:

Rakentaminen, purkaminen tai maisemaan vaikuttava toimenpide

Ympäristöön

Yleiset alueet

Rakentaminen, purkaminen tai maisemaan vaikuttava toimenpide

Uuden rakennuksen rakentaminen

Rakennuksen laajentaminen (kerrosala, kokonaisala ja/tai tilavuus kasvaa)

Rakennuksen korjaaminen ja/tai muuttaminen (käyttötarkoitus, julkisivut, remontit yms.)

Rakennelman rakentaminen (vaja, katosrakennelma, aita, mainoslaite, jätevesijärjestelmä yms.)

Rakennuksen purkaminen

Maisemaan tai asuinympäristöön vaikuttava toimenpide

Rakennustyön aikaiset muutostoimenpiteet ja jatkoajan hakeminen

Rakennusrasite tai yhteisjärjestely

Kysymyksiä?

Kiitos