

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa

Sisällysluettelo

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa	1
Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen	3
Taustaa:.....	3
Lainsäädäntö:.....	3
Valmistelu:.....	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa aikataulua korjattiin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä asettamispäätöksen yhteydessä.	4
Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet:	4
Nykytila ja sen arviointi:	4
Vaikutusten arviointi:.....	5
Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen	10
I LUKU YLEISTÄ.....	10
1 § Soveltamisala	10
2 § Määritelmät.....	10
3 § rakennusvalvontaviranomainen.....	11
4 § Rakentamistapaohjeet.....	11
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet	11
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT	11
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus	11
7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta.....	13
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN.....	14
8 § Sijoittuminen.....	14
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan	15
10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen	15
11 § Aidat.....	17
12 § Osoitemerkinnät	17
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	17
14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa	17
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat.....	19
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET	19
16 § Suunnittelutarvealueet.....	19
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	19
17 § Rakennuspaikka.....	19

18 § Rakentamisen määrä.....	20
19 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueelle	21
20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen	21
VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	21
21 § Tontin koko AO-korttelialueella.....	21
22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella	21
23 § Tontin koko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella	22
24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa	22
25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	22
26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys.....	22
27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa.....	23
VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN	24
28 § Talousveden riittävyys ja laatu	24
29 § Jätevesien käsittely	24
30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä.....	24
VIII LUKU RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	25
31 § Melu.....	25
32 § Radon.....	25
33 § Pilaantuneet maa-alueet	25
34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot	26
35 § Tunnelit	27
IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAiset JÄRJESTELYT	27
37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen.....	27
38 § Työmaasuunnitelma	28
39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen.....	28
40 § Toimenpiteet rakentamispaikalla.....	28
X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO.....	28

Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen

Taustaa:

Lainsäädäntö:

Rakentamislaki (RakL) 751/2023 astuu voimaan 1.1.2025. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislaille parannetaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu alueidenkäyttölaki. Jokaisella kunnalla on oltava rakennusjärjestys (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakentamislain korjaussarjassa (HE 101/2024) on esitetty, että rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea rakentamisen ja korjaus- ja muutostöiden osalta vain rakentamislupaan edellyttämiä rakennuskohteita, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittumisesta, rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön. Kyseistä lakimuutosta ei ole vielä vahvistettu rakennusjärjestysluonnosta laadittaessa. Rakennusjärjestyksen valmistelu perustuu luonnosvaiheessa näin ollen osittain keskeneräiseen lakiin.

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa rakentamislain korjaussarja oli astunut voimaan ja RakL 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta vain 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttäviä rakennuskohteita, kun kyse on rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöön. Tarkoittaen siis sitä, että mikäli rakennuskohde ei edellytä rakentamislupaa, ei rakennusjärjestyksessä voi näiden rakennuskohteiden osalta antaa sovellettavia määräyksiä edellä mainituista asioista. Näin ollen luonnosvaiheen määräyksiin ei ollut tarvetta tältä osin tehdä muutoksia.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Valmistelu:

Rakennusjärjestys on valmisteltu viranhaltijatyöryhmässä. Työryhmään ovat kuuluneet rakennusvalvonnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan, Tuusulan veden, maankäytön, paikkatiedon, elinvoiman, ympäristöterveyden, ympäristönsuojelun ja ympäristövalvonnan asiantuntijoita.

Valmistelua hankaloitti lainsäädännön keskeneräisyys. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin Petteri Orpon hallituksen toimesta niin sanottu korjaussarja (HE 101/2024) ennen kuin rakentamislaki oli astunut voimaan. Korjaussarjassa oli myös muutosesityksiä rakennusjärjestystä koskeviin pykäliin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 1.-15.12.2023. Nähtävilläoloaikana saatiin mielipiteitä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiriltä, HSL:ltä, Digitalta, Tukesilta sekä Fingridiltä. Muistuksissa nostettiin esille muun muassa seuraavia asioita, joita tutkittiin luonnosta laadittaessa:

- Rakennusmääräyksissä on hyvä ottaa huomioon kestävien liikkumismuotojen vaatimukset.
- Toimiva mobiiliverkko on yleinen etu, eikä RJ:n uudistamisella tulisi vaikeuttaa sen rakentamista. Lupaprosessin ei myöskään tulisi rajoittaa tarpeettomasti mastojen rakentamista ja sijoittamista.
- Rakentamisen ohjaamisessa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää huomiota olemassa oleviin ja mahdollisesti suunnitelmissa oleviin kemikaaleja käsitteleviin ja varastoiviin laitoksiin sekä laitosten mahdollisten onnettomuuksien vaikutuksiin
- Tuusulassa alueella on Fingridin voimajohtoja sekä Ruotsinkylän sähköasema. Näiden toiminnan osalta voisi kunta harkita rakentamista rajoittavia määräyksiä voimajohtoalueilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa aikataulua korjattiin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä asettamispäätöksen yhteydessä.

Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet:

Rakennusjärjestysluonnos oli nähtävillä ajalla 16.12.2024-15.1.2025. Yhteensä lausuntoja ja mielipiteitä jätettiin määräajassa kolmetoista (13) kappaletta. Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu erillinen yhteenveto vastineineen. Osa esitetyistä muutoksista on viety perustellusti suoraan ehdotuksen teksteihin.

Nykytila ja sen arviointi:

Rakennusjärjestyksen uusiminen on lailla velvoitettu (RakL 28 §). Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan tulee uusita rakennusjärjestys vastaamaan rakentamislain sisältöä ja uusittu rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaantulosta eli viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Voimassa oleva rakennusjärjestys pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakentamislain tavoitteena on vähentää luvitusta täsmentämällä luvanvaraisuutta ja nostamalla lupakynnystä. Alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus on kuntien käsissä. Monissa kunnissa voimavarat niukkenevat ja vähenevät, joten julkisen vallan voimavarat on syytä keskittää lisäarvoa tuoviin tehtäviin. Ilmastonmuutoksen hillitseminen on yksi rakentamislain tärkeimmistä tavoitteista ja rakentamisen rooli on siinä keskeinen. Pienillä rakentamishankkeilla vaikutus tähän on kuitenkin vähäistä. Rakennusvalvonnan tulee näin ollen keskittyä hankkeisiin, joilla oikeasti vaikutetaan ilmastoon. Rakennusjärjestyksellä voidaan ohjata tontin ja rakennuspaikan ilmastovaikutuksia ja ilmastonmuutosten hillitsemistä.

Rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kunnan alueella tapahtuvassa rakentamisessa hyvää laatua ja vahinkojen välttämistä. Rakennusvalvonta ei vastaa rakentamislain hengen mukaisesti rakentamisen laadusta. Näin ollen rakennusjärjestyksessä on syytä antaa määräyksiä, joilla voidaan varmistaa rakentamisen laadun toteutuminen yleisen edun kannalta.

Rakennusjärjestyksen tulee olla merkityksellinen ja hyödyllinen ja sen määräykset tulee olla selkeitä ja valvottavissa. Rakennusjärjestys toimii julkishallinnon ohjausvälineenä rakentamiselle. Rakennusjärjestyksessä huomioidaan paikalliset olot ja määritellään tietyllä tavalla rakennetun ympäristön laatutaso. Hyväksyttyä rakentamislakia korjattiin niin sanotulla korjaussarjalla (HE 101/2024), jossa esitettiin muutoksia muun muassa RakL 17 §:ään seuraavasti:

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön;
- 4) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita
- 5) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta
- 6) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 7) muita 4-6 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Korjaussarjassa ei siis anneta mahdollisuutta määrätä esimerkiksi rakennuksen sijoittumista asemakaava-alueen ulkopuolella kuin rakentamisluvan edellyttävien rakennusten osalta. Tämä johtaa tilanteeseen, että esimerkiksi ranta-alueilla, joissa ei ole asemakaavaa, voisi alle 30 m² kokoisen saunarakennuksen sijoittaa lähes rantaviivaan, ellei alueen yleiskaavassa ole määräystä rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta. Rantakiinteistön omistajat ovat näin ollen eriarvoisessa asemassa ja rakentaminen voi johtaa rantojen tuhoutumiseen, sekä häiriöihin esimerkiksi kapeammissa vesistöissä, kuten jokimaisemissa. Tähän asti MRL:ään perustuvissa rakennusjärjestyksissä on määrätty saunarakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 20 metriä ja muun rakentamisen vähintään 60 metriä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti muun muassa seuraavia seikkoja:

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko
- rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys
- hulevesien käsittely
- puiden kaataminen ja puuston ylläpito
- pohjavesialueiden huomioiminen rakentamisessa
- TopTen -ohjeistusten huomioiminen tulkintojen yhtenäistämässä. Rakentamisen Topten-käytännöt ovat rakennusvalvontojen ja alan toimijoiden yhdessä laatimia käytäntöjä rakentamisen yhtenäistämiseen.

Uudistettavaan rakennusjärjestykseen on nostettu rakentamislain ja siihen tehdyn korjaussarjan hengen mukaisesti määräyksiä muun muassa luonnon monimuotoisuudesta ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi. Myös kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottaminen sekä hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen on nostettu määräyksiin.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointia on tehty maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n vaikutustyyppien pohjalta. Asemakaavan ja rakennusjärjestyksen valmistelut ovat prosessin kannalta osittain rinnastettavia, joten on perusteltua arvioida vaikutuksia lähtökohtana MRA:n 1 §.

Rakennusjärjestyksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on peilattu suhteessa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen seuraavasti:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdissa "Turvallisuusvaikutukset ja Vaikutukset asuin ympäristön viihtyisyyteen"
- vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdassa "Ympäristövaikutukset"
- vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdassa "Ympäristövaikutukset"

- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdassa "Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset"
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdassa "Kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset"
- vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen kohdassa "Taloudelliset vaikutukset"

Vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen siltä osin kuin se on ollut mahdollista. Koska maankäyttö- ja rakennuslaki ja tämän rakennusjärjestyksen pohjana oleva 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki ovat osittain sisällöltään todella erilaisia, on vaikutusten arvioiminen voinut osittain olla hankalaa ja niihin liittyy epävarmuuksia.

Vaikutukset lainsäädännöstä:

Rakentamislaki (751/2023) ja sitä täydentävä rakentamislain korjaussarja (HE 101/2024) antavat oikeudellisen pohjan rakennusjärjestykselle. Lakien tarkoituksena on kohdentaa rakennusvalvonnan resursseja sellaisiin hankkeisiin, joilla on yhteiskunnallista ja niin sanottua yleisen edun vaikutusta. Rakentamislain 43.1 §:ssä mainittu kahdeksan rakentamisluvan edellyttävää rakentamistoimenpidettä, joiden osalta rakennusjärjestyksessä ei voida antaa helpotuksia. Rakentamislain 42.2 §:n mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksessä ratkaista, millaiseen rakentamiseen ei vaadita lupaa. Korjaussarjassa (HE 101/2024) on esitetty lakiin olennaisia muutoksia nimenomaan rakennusjärjestyksen rakentamisen ohjaavuuden kannalta. Tällä on olennainen vaikutus nykytilaan.

Rakentamislain 5 §:ssä on säädelty viranomaisen neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen omassa toiminnassaan otettavat 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 sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla 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.

Näiden viiden kohdan vaatimukset antavat rungon myös rakennusjärjestyksen ohjaustarpeille. Myös muiden lakien kuten muun muassa alueidenkäyttölaki, pelastuslaki ja tieliikennelaki ovat säädelleet määräysten sisältöä. EU:n ennallistamisasetus antaa myös vaatimukset omalta osaltaan luontokadon pysäyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden pitkäaikaiseen ja kestäväan elpymiseen.

Kuntakuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset:

Rakentamislain pohjalta laadittavalla rakennusjärjestyksellä ei voida kaiken rakentamisen osalta vaikuttaa kuntakuvaan tai laadukkaaseen arkkitehtuuriin syntyymiseen. Uuden rakentamisen sovittaminen olevaan ympäristöön tai kuntakuvaan, voi rakennusjärjestyksen osaltaan arvioida säästävän kuitenkin arvokkaita maisemia, historiallisia rakennuksia ja alueen kulttuuriperintöä, luoden mahdollisuuksia niiden ylläpidolle. Siten on todettavissa, että muodostuu edellytyksiä

säilyttää paikallisia identiteettejä.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamishankkeiden osalta ei voida antaa korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti määräyksiä ympäristöön soveltuvuudesta, sijoituksesta, koosta tai rakennuspaikasta. Tällä voi olla isokin vaikutus ympäristöön ja kuntakuvaan, josta voi muodostua jopa tasapainoton. Kuntakuvaan saattaisi vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi tiettyjen rakennukseen liittyvien erillislaitteiden vapauttaminen luvanvaraisuudesta. Tästä johtuen suuri osa esitetyistä vapautuksista ei lähtökohtaisesti koskisi suojeltuja rakennuksia. Rakentamislain 42.3 § suojaa korjausrakentamista ja erityisesti suojeltujen rakennusten korjaamista. Suojelulla tarkoitettaisiin ensisijaisesti kaavoissa tai lailla suojeltuja sekä inventoinneissa tunnistettuja kohteita.

Vaikutuksen laajuuden voi todeta olevan merkittävä, koska esimerkiksi asemakaavojen ohjausvaikutus ei yksityiskohtiin saakka ole kattava ja osin kaavojen voi todeta olevan niin vanhoja, että ne eivät kaikilta osin välttämättä ole enää ajankohtaisia ja olisi paine niiden päivittämiseen. Tämä ei kuitenkaan aina ole resurssien puitteissa mahdollista. Myös asemakaavojen ulkopuoliset alueet, joissa yleiskaava jättää käytännön rakentamistoimen osalta määritelmiä avoimeksi, edellyttävät rakentamisen ohjausta kuntakuva huomioiden.

Viranomaisohjausvaikutukset:

Rakentamislain ja sen pohjalta laaditun rakennusjärjestyksen uudet määräykset edellyttävät paljon viranomaisohjausta ja neuvontaa. Tämän neuvonnan sekä jälkivalvonnan arvioidaan kasvavan ja aiheuttavan rakennusvalvonnan viranomaistoimintaan lisätyötä nykyiseen nähden. Rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan ohjata rakentamista sekä rakennetun ympäristön hoitoa. Määräykset ovat tarpeen yhdenmukaisen viranomaisohjauksen näkökulmasta.

Muiden viranomaisten (pelastusviranomainen, ympäristöviranomainen) osalta rakennusjärjestyksellä pyritään helpottamaan viranomaisten toimintaa.

Turvallisuusvaikutukset:

Korjaussarjaan (HE 101/2024) kirjattiin 17 §:ään kohtaan 5, että rakennusjärjestyksellä voidaan antaa määräyksiä paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Palokuormaa lisäävänä rakennuskohteena hallituksen esityksessä mainitaan esimerkiksi grillikatokset ja autokatokset ja palovaarallisen rakennuksena esimerkiksi savusauna. Tällaisten kiinteällä tulisijalla ja hormilla varustettujen rakennuskohteiden sijainnilla on olennainen rooli ympäristön paloturvallisuuteen. Usein tällaiset rakennukset ja rakennuskohteet eivät täytä RakL 42.1 §:n mukaista lupatarvetta, vaan ovat esimerkiksi alle 30 m² kokoisia, jolloin rakentamislupaa ei tarvita. Vaikka rakentamislaki 1 § velvoittaa kiinteistön omistajia noudattamaan lain vaatimuksia myös tällaisten luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, on tarpeen antaa myös määräyksiä rakennusjärjestyksissä yleisen edun kannalta. Tällaisiin lukeutuu esimerkiksi paloturvallisuus, jotta luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet eivät vaarantaisi tätä.

Rakentuvan ympäristön turvallisuuden osalta muun muassa liikennejärjestelyjen huomioiminen rakentamisaikana on nostettu rakennusjärjestyksen määräyksiin aiempaa vahvemmin. Tällä voi arvioida olevan vaikutusta yleisen turvallisuuden kannalta.

Ympäristövaikutukset:

Tuusula on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta jo vuoteen 2035 mennessä. Uusittavalla rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kestävästä liikkumisesta lisäämistä, viherrakenteiden säilymistä ja lisäämistä sekä kestävästä rakentamisesta. Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään ohjaamaan osaltaan rakentamista ekologisemmaksi ja ympäristöä säästävemmäksi.

Määräykset tukevat kestäväää rakentamista ja varautumista muuttuvaan ilmastoon. Rakennusjärjestyksellä pystytään vaikuttamaan määräyksiin luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden sekä hulevesien hallinnan huomioimiseen rakentamisessa. Tätä ohjaa myös EU:n ennallistamisasetus. Näillä kaikilla on myös vaikutuksia kunnan ilmasto-ohjelman ilmastotavoitteisiin. Myös olevan rakennuskannan ja ympäristön sekä kulttuuriympäristön huomioiminen rakentamisessa on nostettu vahvemmin määräyksiin kuin aiemmissa rakennusjärjestyksissä. Rakennusjärjestyksellä voidaan näin ollen vaikuttaa luonnon monimuotoisuuden ja luonnonvarojen säilyttämiseen ohjaamalla rakentamista tavalla, joka vähentää rakentamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ja suojelee luonnon ekosysteemejä, kasveja ja eläimistöä aiempaa paremmin.

Rakennusjärjestyksen ohella Tuusulaan ollaan valmistelemassa myös ympäristönsuojelumääräyksiä. Näissä määräyksissä on annettu määräyksiä ympäristönsuojelulain pohjalta. Pääasiallinen keino suojella ympäristöarvoja toteutuu muun kuin rakentamisen lainsäädännön kautta. Rakentamislupakäsittelyllä ei sinällään ole suoraan ympäristövaikutuksia.

Tuusulaan valmisteilla olevien ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan yhdessä vaikuttaa vahvemmin kuin aiemmin ympäristön tilaan. Muun muassa eläintenpidon osalta määräyksiä on ollut tarpeen tarkentaa aiemmasta.

Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset:
Rakennusjärjestyksen määräyksien voi arvioida johtavan hyvin suunniteltuun ja toteutettuun infrastruktuuriin, liikenneturvallisuuden parantumiseen, sujuvampaan liikenteeseen, onnettomuusriskien vähenemiseen ja alueiden käytettävyyden kehittymiseen myönteisesti, sillä rakennusjärjestyksen määräyksissä on huomioitu aiemmasta kehitettyjä vaatimuksia muun muassa pysäköinnin ja liikennejärjestelyjen suhteen.

MRL:n säädösten pohjalta laadittuun rakennusjärjestykseen nähden ei yksittäisen hankkeen osalta ole uudella rakentamislain mukaisella rakennusjärjestyksellä juurikaan eroa energiataloudellisiin vaikutuksiin. Kyseessä olevat vaikutuksen ratkaistaan tyypillisimmin muussa suunnittelussa kuin rakentamisen luvituksen yhteydessä ja ovat merkittävästi laajemman mittakaavan asioita.

Vaikutukset asuin ympäristön viihtyisyyteen:

Rakennusjärjestyksen voidaan arvioida vaikuttavan myönteisesti ohjaten paikallista rakentamista ja maankäyttöä, kun se on täydentämässä kaavoitusta. Määräyksillä pyritään mahdollistamaan viihtyisän ja tasapainoisen asuin ympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestyksen säädösten määritessä rakennuspaikkojen viherrakentamisesta, rakennusten sijoittelusta, pihojen käytöstä ja liikenteen järjestämisestä, voi näillä arvioida olevan vaikutusta asuin ympäristön viihtyisyyteen, esteettisyyteen ja toiminnallisuuteen. Näiden voi todeta myös lisäävän alueen asukkaiden tyytyväisyyttä ja hyvinvointia.

Koska lupatarpeesta vapautettujen rakentamishankkeiden osalta ei voida kuitenkaan antaa määräyksiä ympäristöön soveltuvuudesta, sijoituksesta, koosta tai rakennuspaikasta (HE 101/2024), voi tällä olla isokin vaikutus ympäristöön ja kuntakuvaan. Ympäristö voi muodostua pienten rakennusten myötä osittain jopa tasapainottomaksi, sillä arkkitehtuurin osalta voivat toteutukset olla mitä moninaisimpia.

Taloudelliset vaikutukset:

Rakentamislaki nostaa lupakynnystä, jolloin pienemmille rakennuksille ja rakennuskohteille ei kohdistu lupamaksuja. Tällä on todellista vaikutusta kiinteistön omistajiin. Kiinteistönomistajien selvitysvelvollisuus korostuu uuden lain myötä, sillä lupatarpeesta vapautettujen

rakentamiskohteiden osalta kiinteistön omistajalle voi koitua isojaakin taloudellisia vaikutuksia, mikäli rakentaminen todetaan myöhemmin lain- ja kaavanvastaiseksi. Näiden lupatarpeesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta jälkivalvonnan arvioidaan kasvavan, jolloin tästä taasen aiheutuu kuluja kunnalle.

Rakentamislain ja rakennusjärjestyksen muutokset aiheuttavat rakennusvalvonnalle runsaasti neuvonta ja ohjaustarvetta, mikä tulee antaa korvauksetta. Näin ollen taloudelliset vaikutukset tästä neuvonnasta kohdistuu rakentamislupiin ja niiden maksuihin.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä voi tietyissä tapauksissa olla jopa vaikutusta kiinteistöjen arvojen nousun ja kokonaisten alueiden vetovoiman säilymisen, koska määräyksillä tavoitellaan ja ylläpidetään olevan ja rakentuvan ympäristön viihtyisyyttä, esteettisyyttä sekä toiminnallisuutta. Tällä voi olla vaikutusta myös alueen vetovoimaan siten, että paikallisten yritysten sijoittuminen alueelle kasvaa tai vähintään pysyy nykyisellään tukien yrittämisen ja kilpailun edellytyksiä.

Lupakynnyksen nosto vaikuttaa myös kunnan kiinteistöverokertymään, sillä vastuu näiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten tietojen toimittamisesta valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhtiin), on kiinteistön omistajalla. Mikäli tietoa ei ole Ryhdissä, ei se välity myöskään verottajalle. Kyse on kuitenkin pienistä rakennuksista, joiden verotusarvo on melko pieni, joten isoa vaikutusta ei tällä todennäköisesti ole kunnan verotuloon.

Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen

I LUKU YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Laki, asetus, asemakaava, oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma menevät rakennusjärjestyksen edelle. Rakennusjärjestys on näin ollen alisteinen edellä mainituille.

Tuusulan kunnassa on hyväksytty myös ympäristönsuojelumääräykset. Näiden soveltaminen on tarpeen rakennusjärjestyksen kanssa rinnakkain. Mikäli Tuusulan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty samasta asiasta kuin tässä rakennusjärjestyksessä, tulee noudattaa sitä määräystä, millä päästään parempaan ympäristönsuojelulliseen lopputulokseen tai tasoon.

2 § Määritelmät

Määritelmissä on avattu erilaisia rakennusjärjestyksessä käytettyjä määreitä ja niiden tarkoitusta. Kohta on uusi verrattuna nykyiseen rakennusjärjestykseen. Tämä osio on haluttu kirjata omanansa siksi, että rakennusjärjestyksen tulkitseminen ja soveltaminen olisi kuntalaisille ja viranhaltijoille helpompaa ja soveltaminen yhdenvertaista.

Suuri muutos maankäyttö- ja rakennuslakiin on se, että rakennuksen määritelmä on laissa nyt täsmällinen. RakL 2 §:n mukaan rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa. Rakennuskohde on sen sijaan eräänlainen yläkäsite ja sisällöltään joustava: rakennus tai rakennelma, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Rakennuskohde voi liittyä olevaan tai uuteen rakennukseen tai olla erillinen.

Määritelmiin on nostettu myös tulkinta rakennelmasta, joka tässä rakennusjärjestyksessä tarkoittaa kevytraketeista ja/tai siirtokelpoista yksikerroksista rakennuskohdetta, kuten pihavaja, puutarhamaja, kasvihuone, grillikatos, maakellari, leikkimökki, joiden pohjan ala on enintään 10 m². Huomioitavaa on, että tällaisen rakennelman pohjan alaan lasketaan myös mahdollisten katosten pinta-ala. Näitä rakennelmia ei lasketa tontin rakennusoikeuteen ja ne voidaan sijoittaa huolimatta asemakaavan määräyksistä esimerkiksi istutettavalle tontin osalle, kunhan rakennelma ei aiheuta näkemähaittaa. Määritelmä on tehty siksi, että aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä tällaiset pienet vähäiset rakennelmat olivat määritelty ei luvanvaraisiksi ja näin yhdenvertaisuus kiinteistöjen osalta toteutuu. Nämä rakennelmiksi luokitellut rakennukset on aiemminkin hyväksytty sijoitettavaksi esimerkiksi asemakaavan istutettavalle tontin osalle. Huomioitavaa on, että lupatarpeesta vapautetut kerrosalaltaan yli 10 m² ja alle 30 m² kokoiset talousrakennuksiksi laskettavat rakennukset tulee laskea kiinteistön rakennettuun kerrosalaan.

Ranta-alueen määritelmä sisältää tulkintaa, sillä ranta-alueen ulottuvuuteen rantaviivasta sisämaahan vaikuttavat muun muassa alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Yleensä tämä vaikutusalue on vähintään 50 metriä ja enintään 200 metriä. Ranta-alue voi näiden edellä mainittujen kriteerien johdosta johtaa siihen, että rannasta niin sanotussa kakkosrivissäkin olevat kiinteistöt sijoittuvat ranta-alueelle ja näiden osalta tulee huomioida ranta-alueita koskevat määräykset.

Määritelmiin ei ole kirjattu muun muassa maaseutuyritystä eikä maatalouden liitännäiselinkeinoja, joiden roolia ja merkitystä usein joudutaan pohtimaan luparatkaisuihin. Rakentamislain 46 §:ssä on säädelty sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Rakentamislupa tulee 1 momentin estämättä myöntää muun muassa olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen. Maaseutuyritykseen kuuluvia maa- ja metsätalouden rakennuksia ovat esimerkiksi maataloustoiminnassa käytetyt erilaiset tuotanto- ja varastorakennukset, eläinsuojat, metsätaloudessa käytettävien koneiden konesuojat sekä puiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavat rakennukset. Uudet rakennukset eivät voi olla itsenäistä elinkeinoja tai sijoittua liian erilleen maaseutuyrityksen muusta toiminnasta. Maaseutuyrityksen liitännäiselinkeinona taas tarkoitetaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen ohella harjoitettavaa, siihen kiinteästi liittyvää sivuelinkeinoja, kuten maaseutumatkailuun, hevostalouteen tai kiertotalouteen liittyvää toimintaa. Edellytyksenä on, että maaseutuyrityksessä harjoitetaan myös perinteistä maa- ja metsätaloutta jossain muodossa. Liitännäiselinkeinoja voi olla esimerkiksi maatilatalouden yhteydessä harjoitettava aamiaismajoitustoiminta ja sen tarvitsema majoitustila, kuten erillinen nukkuma-aitta. Liitännäiselinkeino ei saa olla luonteeltaan ja laajuudeltaan sellaista, että sitä voitaisiin harjoittaa myös itsenäisenä elinkeinotoimintana. Nämä edellä kuvatut määritelmät ovat muotoutuneet tuomioistuinpäätöksistä.

3 § rakennusvalvontaviranomainen

Rakentamislain (RakL) 99 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kuntakehityslautakunnan alainen rakennusvalvontajaosto. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännöllä.

4 § Rakentamistapaohjeet

Kuntakehityslautakunnalla on oikeus antaa kaavamääräyksiä täydentäviä rakentamistapaohjeita. Mikäli asemakaavaa täydentää nämä rakentamistapaohjeet, tulee niitä lähtökohtaisesti noudattaa. Rakentamistapaohjeet ovat alisteisia asemakaavaan ja rakennusjärjestykseen nähden.

5 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Rakennusjärjestykseen on liitetty kolme liitekarttaa

- Liitekartta 1 Rantatien/Kirkkotien tonttikokoa ja asuntojen määrää koskevasta aluerajauksesta
- Liitekartta 2 pohjavesialueista ja Päijänne-tunnelin suoja-alueesta
- Liitekartta 3 lentomelualueista

II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT

6 § Rakentamisen luvanvaraisuus

RakL 42.1 §:ssä on lueteltu ne rakennuskohteet, jotka aina edellyttävät rakentamisluvan. Nämä ovat

- 1) asuinrakennus;
- 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;
- 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.

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä näiden osalta lupakynnystä tiukentavasti.

Rakentamislain 42.2 § mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Nämä rakentamishankkeet on lueteltu rakennusjärjestyksen 7 §:ssä. Vaikka rakentamislupaa ei rakentamishankkeessa edellytetä, tulee rakentamisen kuitenkin noudattaa alueen asemakaavaa tai yleiskaavaa. Hankkeen toteuttamiseen tulee myös olla käytettävissä rakennusoikeutta sekä noudattaa rakentamiselle asetettuja määräyksiä, muun muassa paloturvallisuuden osalta. Rakennusvalvonta ei näitä hankkeita valvo, joten valvonnasta ja suunnitelmien sekä toteutuksen määräystenmukaisuudesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä itse. Pykälään on kirjattu ehdot, jotka näiden luvanvaraisuudesta helpotettujen hankkeiden tulee täyttää. Lupakynnyksen täyttymisen osalta on kirjattu kehoitus olla yhteydessä rakennusvalvontaan ennen korjaus- tai muutostyön toteuttamista, jotta tarvittava lupa tulee haettua, eikä rakennusvalvonnan tarvitse puuttua rakentamiseen jälkivalvonnan kautta. Lain tavoitteena ei kuitenkaan ole ollut lisätä korjausrakentamisen luvittamista, vaan päinvastoin. Näin ollen lupakynnystä on tarkoin harkittu ja linjattu luvanvaraisuus hankkeisiin, joilla on yhteiskunnallisesti tai yleisen edun kannalta vaikutusta.

Mikäli rakentamishanke kohdistuu suojeltuun tai kulttuuriarvoja sisältävään rakennukseen, tulee lupa hakea RakL 42.3 §:n mukaisesti. Sama koskee rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyviin toimenpiteisiin, joilla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana. Myös rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen tulee hakea rakentamislupa.

Muissa tapauksissa tulee lupatarve ensin varmistaa rakennusvalvonnasta ennen hankkeen toteuttamista. Korjaus- ja muutostyön osalta rakentamislupa tarvitaan, kun

- korjaus- ja muutostyö on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennusta laajennetaan tai kerrosalaan laskettavaa tilaa lisätään
- korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen
- toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut
- korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

Rakentamislupa on tarpeen aina, jos

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

Rakentamisluvan edellyttäviä korjaus- ja muutostoimenpiteitä tai uusia rakennuskohteita ovat muun muassa (taulukko ei siis ole tyhjentävä ja lupatarve tulee aina erikseen arvioida RakL 42 §:n mukaisesti):

- huoneistojärjestelytoimenpiteet (asuinhuoneistojen jakaminen ja yhdistäminen)
- rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen, jos laajennuksen jälkeen rakennuksen koko on $\geq 30 \text{ m}^2$
- rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö, mikrobi-, kosteus- tms. asumisterveyteen vaikuttavan vaurion korjaustyö, mikäli

korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden

- loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen
- mainoslaite kaavassa suojellun tai kulttuuriarvoja sisältävän rakennuksen julkisivuun
- polttoaineen jakelupisteet ja kylmäasemat
- tulisijan ja/tai hormin rakentaminen olevaan asuinrakennukseen (Mikäli rakennuksessa on hormi, ja siihen liitetään uusi tulisija ja kantavia rakenteita joudutaan vahvistamaan)
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen pohjavesi- tai ranta-alueella
- linjasaneeraus kerrostaloissa
- $\geq 30 \text{ m}^2$ kokoiset kevytrakenteiset rakennukset (esimerkiksi "pressuhallit")
- useita huoneistoja palveleva ilmavesilämpöjärjestelmä
- aurinkovoimalaitokset maa-alueelle tai rakennusten katoille
 - teollisen kokoluokan (teho yli 1000 kW) voimalat
 - keskikokoiset (teho 10-1000 kW) voimalat
- tuulivoimalat, lukuun ottamatta rakennuksen katolle sijoitettava pienoistuulivoimala, ellei kyse ole suojellusta tai kulttuuriarvoja sisältävästä rakennuksesta
- maapiirin perustuva maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueelle

7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta

Ensimmäisessä momentissa on lueteltu ne ehdot, mitkä tulee huomioida, vaikka rakentamishanke ei rakentamislupaa edellytä. Näin ollen, vaikka hanke ei edellytä rakentamislupaa, voi se edellyttää poikkeamislupan, mikäli rakentamishanke on vastoin alueen kaavaa tai rakentamiselle asetettuja määräyksiä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että nämä luvanvaraisuudesta vapautetut hankkeet suunnitellaan ja toteutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Kunnossapitovastuu koskee myös näitä rakennuksia. Mikäli kiinteistön omistaja jättää noudattamatta kunnossapitovastuuta, voi rakennusvalvontaviranomainen puuttua tähän hallintopakkekeinoin.

Pykälän viimeisessä momentissa on lueteltu rakentamiskohteet, jotka on vapautettu luvanvaraisuudesta. Korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti rakennusjärjestyksessä ei voida näiden luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden osalta määrätä rakennuspaikasta, rakennuksen koosta, rakennuksen sijoittumisesta tai soveltuvuudesta ympäristöön. Lupaa ei edellytettäisi kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen pohjavesi- ja ranta-alueen ulkopuolella. Tämä noudattelee vuoden 2018 rakennusjärjestystä. Samoin aidan rakentaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta. Näiden osalta annetaan kuitenkin vaatimuksia RJ:n 11 §:ssä. Ilmalämpöpumpun tai ilmavesilämpöpumpun sijoittaminen enintään kahden asunnon pientaloon on myös vapautettu. Isompien yksiköiden osalta on tarpeen hakea rakentamislupaa, koska isojen yksiköiden vaikutus ympäristöön melun ja ilmavirtojen osalta on huomattavasti suurempaa. Rakennusvalvonnan on näin perusteltua valvoa tällaisen rakennuskohteen rakentamista niin teknisten vaatimusten kuin yleisen edun vuoksi. Sama koskee aurinkovoiman hyödyntämistä energiantuotannossa. Enintään 10 kW aurinkopaneelien tai -keräämien sijoittaminen rakennuksen katolle on vapautettu luvanvaraisuudesta hankkeen vähäisyyden vuoksi. Sama koskee pientuulivoimaloita, mikäli niiden melutaso on enintään 48 dB. Katolle sijoitettavien pientuulivoimaloiden sijoittamisessa tulee huomioida ympäristö mihin ne sijoitetaan eli tiiviissä asuinympäristössä tulee huomioida vaikutukset kuntakuvaan sekä vaikutukset ympäristössä esim. meluvaikutusten osalta. Tällaisissakin hankkeissa huomioidaan rakennuksen mahdollinen suojelu asemakaavassa tai rakennuksen inventoidut kulttuuriarvot. Mikäli suunnitellaan pientuulivoimalaa suojeltuun tai inventoituun rakennukseen, on aina syytä varmistaa lupatarve rakennusvalvonnasta sekä olla yhteydessä museoviranomaiseen ennen sen toteutusta. Asuinrakennusten olevien parvekkeiden ja katettujen terassien lasittamiset ovat

vapautettuja luvanvaraisuudesta riippumatta katetun terassin tai parvekkeen koosta. Tämä on muutos aikaisempaan. Näidenkin osalta tulee kuitenkin huomioida kaavamääräykset sekä palomääräykset.

III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN

8 § Sijoittuminen

Soveltamisen selvyyden vuoksi on pykälään kirjattu rakentamisen sijoittuminen erikseen rajoista, liikennealueista ja teistä sekä ranta-alueella rantaviivasta.

Rakentamislaisissa rakennuksen vähimmäisetäisyys asemakaava-alueen ulkopuolella on rakennuspaikan/kiinteistön rajoista on vähintään 4 metriä. MRL:ssä tämä etäisyys oli viisi metriä.

Sijoittumisessa tulee korostetusti huomioida rakennusten paloturvallisuus ja tähän rakentamislain korjaussarja (HE 101/2024) antaa myös mahdollisuuden puuttua. Kohonneen paloturvallisuuden omaaviksi rakennuskohteiksi luetaan katokset ja muut rakennuskohteet, jotka täyttävät jonkin seuraavista ehdoista

- rakennuskohde sisältää kiinteän tulisijan
- rakennuskohteen käyttötarkoitus on ajoneuvon säilyttäminen tai suojaaminen
- rakennuskohteessa varastoidaan tai suojataan polttoaineita tai muuta helposti syttyvää ainetta
- rakennuskohteessa on jokin muu kohonnut paloturvallisuusriski

Kohonneen paloturvallisuuden omaaviksi rakennuskohteeksi luokitellaan näin ollen esimerkiksi autokatos tai autosuoja, kiinteällä tulisijalla varustettu grillikatos, muu kiinteällä tulisijalla ja hormilla varustetun rakennus, polttoainesäiliö. Määrittely on kirjattu siksi, että rakentamisen luvanvaraisuuden rajaa on rakentamislaisissa nostettu ja kiinteistön omistajilla on nyt mahdollisuus kaavamääräysten ja rakennusoikeuden sen salliessa sijoittaa alle 30 m² kokoinen rakennus ja alle 50 m² kokoinen katos kiinteistölle. Tällöin kiinteistön omistaja on vastuussa määräystenmukaisuudesta ja tällöin kiinteistön omistajan on tärkeää tiedostaa millaisen rakennuskohteen toteuttamisessa tuota etäisyyttä, on tarpeen noudattaa. Tällaista kohonneen paloturvallisuuden omaavaa rakennusta ei tule sijoittaa alle 4 metriä naapurirakennuspaikan rajasta, ellei naapuri ole hyväksynyt sijoittumista lähemmäs ja rakennuksen toteuttamisessa on huomioitu palomääräykset riittävän palosuojauksen saavuttamiseksi.

Palovaarallisena rakennuksena pidetään esimerkiksi savusaunaa, joka tulee sijoittaa vähintään 16 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Toisessa momentissa määrätään rakentamisen sijoittumisesta liikennealueista ja teistä. Määräykseen on soveltamisen helpottamiseksi kirjattu rakennusten lisäksi myös rakennelma ja rakennuskohde, joiden osalta tulee myös soveltaa minimietäisyyttä. Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (LjMTL) on annettu määräyksiä ja rajoituksia koksien maanteiden läheisyyteen rakentamisesta. Näitä ovat muun muassa maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet. Rakentamisessa on huomioitava, että tienpitäjä (ELY) suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Koska rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti ei luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta saa rakennusjärjestyksessä määrätä sijainnista rantaviivaan nähden, on yhdenvertaisuuden ja rantojen luonnonmukaisuuden säilymisen vuoksi kirjattu rakennusjärjestykseen määräys 20 metrin rakentamattomasta suojavyöhykkeestä. Tällä turvataan arvokkaiden rantojen ja rantaviivojen säilyminen rakentamattomina, kuten Tuusulan rakennusjärjestyksessä on vuosikymmenten ajan määrätty. Määräyksen tärkeys korostuu nyt erityisesti, koska rakentamislain mukaan alle 30 m²

kokoisen saunarakennuksen voi toteuttaa kiinteistölle ilman rakentamislupaa. Rakentamisluvan edellyttämän muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 60 metriä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole muuta määrätty. Sijoittumisen osalta voi hanke kuitenkin edellyttää poikkeamispäätöksen tästä sijoittumismääräyksestä.

9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan
Pykälässä on nostettu esille myös kunnassa toimiva viranhaltijoista muodostuva julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän (JLLR) rooli hankkeiden arvioinnissa ja ympäristö- ja/tai taajamakuvan rakentamisessa. Ryhmän arviot ovat ohjaavia. Tavoitteena on hyvä, virikkeellinen, kaunis ja sopusuhtainen ympäristö.

Pykälän eri momenteissa on otettu kantaa muun muassa rakennusten, rakennelmien ja rakennuskohteiden korkeusasemaan ja ympäristöön soveltuvuuteen. Toinen ja kolmas momentti ohjaavat suojaamaan, säilyttämään, ylläpitämään ja kehittämään maisemaa myönteisesti ottaen huomioon oleva rakennuskanta, ympäristö sekä arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet rakentamisessa.

Kolmas momentti on uusi ja sen tarkoituksena on valvoa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman säilymistä rakentamisessa. Momentissa ohjataan hankkeiden arviointia myös museoviranomaisen kannalta. Momentissa on otettu kantaa myös rakennusten purkamiseen sekä maisemallisesti tärkeiden alueiden säilymiseen.

Viides momentti on myös uusi. Tässä momentissa määrätään julkisen taiteen ja niin sanottujen muraalien toteuttamisesta. Taide on tärkeänä osana myös kunnan julkisia tiloja ja Tuusulassa toteutetaan tietyillä alueilla erillistä taideohjelmaa. Tällaisissa hankkeissa on tärkeää olla yhteydessä taiteen ohjausryhmään ja tarvittaessa Museovirastoon.

Kuudes momentti on niin ikään uusi. Suurimmissa kunnissa, esimerkiksi Helsingissä, on panostettu rakentamisen ohjeistukseen lintuturvallisen rakentamisen osalta. Tuusulassa tämä asia on noussut esille muun muassa Keski- ja Pohjois-Uudenmaan Lintuharrastajat Apus ry:n tekemänä valtuustoaloitteena. Rakennusjärjestykseen esitetään yleispätevää määräystä, jonka mukaan rakennuksen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Törmäykset ikkunoihin ja muihin lasipintoihin ovat merkittävin ihmisen aiheuttama lintujen suora kuolinsyy. Lintujen törmäyksien vähentämiseksi on tunnistettava linnuille vaaralliset rakennuksien osat ja rakennelmat. Keskeisiä riskitekijöitä ovat muun muassa

- rakennusten nurkissa 90 asteen kulmassa olevat ikkunat
- läpinäkyvät rakennusosat, sekä
- alimmat kerrokset, kun rakennuksen lähellä on kasvillisuutta.

Kasvillisuuden vähentäminen kaupunkitilassa yksinomaan lintujen törmäyksien vähentämiseksi ei ole tarkoituksenmukaista, koska puilla, pensilla ja muilla kasvustoilla on yleisesti paljon myönteisiä vaikutuksia. Etenkin viheralueiden, kuten puistojen ja metsien, puiden ja pensaiden lähellä olevissa rakennuksissa, joissa on suuria määriä lasia, on tärkeää keskittyä törmäysten ehkäisemiseen.

10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen

Pykälää on nyky määräyksen osalta laajennettu ja tarkennettu. Pykälän ensimmäisessä momentissa määrätään piha-alueiden rakentamista monimuotoisiksi huomioiden kasvillisuuden kerroksellisuus. Usein pientalorakentamisessa pihat ovat yksipuolisia koostuen matalasta nurmikosta ja korkeammista puista. Monimuotoinen piha palvelee myös ympäristö- ja vihertehokkuus näkökulmaa. Maanmuokkauksien osalta merkittäväksi muuttamiseksi

tulkitaan vähintään 0,5 metrin muutokset olevaan maanpintaan. Muutoksilla ei myöskään saa aiheuttaa olennaista haittaa naapurikiinteistölle esimerkiksi hulevesiongelmia. Pykälään on myös nostettu vieraslajien hävittämisvelvoite sekä istuttamiskielto. Ympärivuotisuudella tarkoitetaan eri aikaan kukkivat ja mettä tarjoavia kasveja sekä kasvien antamaa tuulensuojavaikutusta talvella.

Toisessa momentissa määrätään lumitilan koosta. Tämä on kokemuksen perusteella tarpeen, sillä usein rakentamisessa tonttien pienuuden vuoksi, ei lumitilaa pystytä osoittamaan tontille. Määräyksellä pyritään hankkeisiin ryhtyviä huomioimaan tämäkin asia tontin käyttöä ja piha- aluetta suunniteltaessa. Myös kunnossapitolain sääntelemät velvoitteet kiinteistön omistajalle on nostettu määräykseen. Momenttiin on nostettu myös lumitilojen huomioimisen katu- ja yleisiä alueita suunniteltaessa. Tämä suunnittelua ohjaava määräys tulee huomioida jo kaavoituksen yhteydessä, kun laaditaan katualueiden yleissuunnitelmat, joissa ratkaistaan mm. tilavaraukset lumitilalle. Tuusulassa lumitilojen mitoitus kaavoituksen yhteydessä perustuu katutiloissa väyläviraston ohjeeseen.

Kolmannessa momentissa on tarkennettu tontin sisäisten liikennejärjestelyjen sekä ajoneuvoliittymän toteutusta. Ajoneuvojen kääntäminen rakennuspaikalla on lähtökohtana. Tästä poikkeavan toteutuksen tulee perustua erityiseen syyhyn, eikä se saa aiheuttaa liikenneturvallisuuden heikkenemistä. Mikäli kadulle peruuttaminen tontilla kääntämisen sijaan on ainoa vaihtoehto, tulee hakijan laatia tai teettää näkemätarkastelu tien- tai kadunpitäjän lausuntoa ja/tai hyväksyntää haettaessa. Mikäli kadun varressa on avo-oja, ei sen toimintaa saa estää. Liittymän kohdalle tulee avo-ojaan sijoittaa vähintään 400 mm rumpuputki, mikäli ojan profiili sen sallii. Mikäli kadun varrella on vain painanteet, tulee ratkaisu veden virtauksen mahdollistamiseksi miettiä erikseen. Avo-ojaa ei myöskään saa täyttää kiinteistön lumilla, eikä muulla aineksella. Lähtökohtana on, että lumia ei saa siirtää kunnan katualueelle tai muille yleisille alueille eikä toisen kiinteistön puolelle. Määräys perustuu lakiin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978).

Neljänteen momenttiin on tarkennettu sitä, että johtojen ja putkistojen päälle rakentaminen edellyttää aina näiden omistajien suostumusta. Maanalaisten johtojen ja putkien sijainti tulee aina hankkeeseen ryhtyvän selvittää. Maanalaiset johdot ja putket voivat sijaita myös muualla kuin mainitulla rasitealueella esimerkiksi käyttöoikeussopimukseen perustuen, jolloin tulkitaan näitä soveltuvilta osin rasitealueiksi ja joilla tulee varata riittävä etäisyys mahdollisia korjaustoimenpiteitä ajatellen. Tällaisen alueen leveydestä ja muista ehdoista alueen käyttöön liittyen (mm. mahdolliset istutukset) tulee olla sovittu johdonomistajan kanssa. Vesihuoltoputkilla tämä alue voi olla jopa 8 metriä eli laitimmaisesta putkesta 4 metriä suuntaansa. Rakentamista on siis tällöin vältettävä tuolle niin sanotulle rasitealueelle. Maanalaisten johtojen ja putkien sijaintia voi selvittää esimerkiksi johtotietopankki-palvelun kautta. Maakaasuputkien sijainti on löydettävissä Gasgridin karttapalvelusta.

Viidennen momentin määräystä on olevaan hiukan tarkennettu. Pääosin määräys on pysynyt samana. Jäteastioiden paloturvallisuuden huomioimista on korostettu.

Pihan ja rakennusten valaistuksesta on määrätty kuudennessa momentissa. Lähtökohtana on, ettei valaistus aiheuta häiriötä alueen asukkaille tai alueella liikkuville. Valaistuksen voimakkuuden suunniteluun on annettu tarkennusta, mutta varsinaista valaistuksen maksimäärää ei ole annettu. Kirjauksella pyritään vähentämään valosaastetta, jolla usein on alueen asukkaisiin ja alueella liikkuviin sekä luontoalueisiin haitallista vaikutusta.

Seitsemäs momentti on uusi ja siinä määrätään vihertehokkuuden toteutumisesta isommissa asuinrakennushankkeissa. Tämä laskenta perustuu piha- ja istutussuunnitelmaan, jonka laatijalle on asetettu tutkintovaatimus. Vihertehokkuutta tulee lähtökohtaisesti tutkia

asemakaavan yhteydessä koko korttelia koskien ja antaa asemakaavassa tarpeelliset määräyksen tämän osalta.

11 § Aidat

Aidan soveltuvuus ympäristöön on melko neutraalisesti ilmaistu. Aidan soveltuvuutta tulee arvioida naapurirakennuspaikat huomioiden sekä siten, että aita istuu kokonaisuuteen tontin rakennukset ja muu rakentaminen huomioiden. Ympäristöön soveltuvuuteen vaikuttavat myös aidan väri ja sen ylläpito. Huomioitavaa on, että Tuusulassa usean asemakaavan tukena olevissa rakentamistapaohjeissa voi olla yksityiskohtaisia ohjeita alueen aitojen toteuttamiseen, jolloin näitä ohjeita tulee lähtökohtaisesti noudattaa.

Aitojen rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta. Näin ollen on tarpeen määrätä rajat aitojen rakentamiseen. Aikaisempaan määräykseen verrattuna on aidan sijaintia rajalta kasvatettu 0,5 metristä 0,8 metriin, mikäli rajanaapuri ei anna suostumusta sijoittaa aita rajalle. Etäisyysvaatimus on yhdenmukaistettu naapurikuntien määräyksen kanssa ja mahdollistaa todellisuudessa aidan huoltamisen oman kiinteistön puolelta.

12 § Osoitemerkinnät

Tätä määräystä on tarkennettu olevaan. Samalla kiinteistöllä sijaitsevien kahden tai useamman asunnon osalta on kirjattu vaatimus tonttiopastetaulun sijoittamiseksi. Tämä helpottaa pelastushenkilöstön löytämistä oikealle asunnolle hädän sattuessa. Osoitemerkinnät tulee pitää kunnossa ja mahdollinen kasvillisuus edestä poistaa tarvittaessa.

13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Pykälässä muistutetaan kiinteistön omistajan vastuuta rakennusten ja piha-alueiden kunnossapidosta. Varsinkin arvorakennusten kunnossapidon ja asemakaava-alueen kiinteistöjen piha-alueiden osalta kiinteistön omistajien tulee huolehtia vastuistaan ympäristön viihtyisyyden vuoksi. Pykälässä on tarkennettu sitä, mitä sallitaan asuinkiinteistöjen pihamaalla varastoitaviksi. Asemakaava-alueella ei enää sallita kevytrakenteisia niin sanottuja pressutalleja, mikäli ne näkyvät suoraan kadulle. Näiden katsotaan rumentavat taajamakuva varsinkin kadun puolelle sijoitettuna. Tontilla varastoitavat autot, asuntovaunut, veneet, työkoneet tai vastaavat tulee sijoittaa siten, etteivät ne rumenna ympäristöä tai tie- tai katunäkymää.

14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa

Pykälä on jaettu kahteen momenttiin. Ensimmäiseen momenttiin on kirjattu määräyksiä koskien tontin tai rakennuspaikan luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioimisesta rakentamisessa ja toisessa kiinteistön puiden ja niiden säilyminen sekä lisääminen. Tämä osuus rakennusjärjestyksessä on uutta ja perustuu nimenomaan arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen ja maisema-alueiden huomioimiseen sekä luonnon monimuotoisuuden ja vehreyden säilymiseen.

Ensimmäisessä momentissa annetaan määräyksiä kulttuuriperinnön ja luontoarvojen säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä, joiden tavoitteena on huomioida arvokkaat rakennetut ympäristöt ja maisema-alueet. Määräyksellä edistetään myös vanhojen pihapiirien säilymistä. Myös maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyminen rakentamisaikana on määräyksissä huomioitu.

Toiseen momenttiin on nostettu rakennusvalvonnan aiemmin ohjeena olleita edellytyksiä puiden kaatamiseksi kiinteistöltä. Lähtökohtana on, että tontilla ja rakennuspaikalla olevia puita hoidetaan siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa. Puiden kaatamiselle tulee aina löytyä perusteltu syy. Syynä ei voi siten olla esimerkiksi se, että puut roskaavat. Puiden säilyttämisellä tavoitellaan osaltaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja kestävää elpymistä ennallistamisasetuksen mukaisesti. Olevan puuston säilyminen on myös olennaista

ilmastonmuutokseen sopeutumisessa sekä hiilivarastojen säilyttämisessä. Merkittävinä luonnontilaisina tontin tai rakennuspaikan osina pidetään esimerkiksi alueita, joilla esiintyy luontotyyppisiä tai luontotyypeille ominaista kasvillisuutta, kookasta puustoa tai maisemahistoriallisia jäänteitä. Säilytettäviä osia voivat olla esimerkiksi erilaiset metsiköt tai metsäsaarekkeet, pienvesistöt, rantavyöhykkeet tai kivimuodostumat, kuten siirtolohkare. Luontotyyppisiä on kuvattu esimerkiksi Suomen Luontotyyppien punaisessa kirjassa (2018), luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeessa (2024) ja rakennetun ympäristön luontotyyppisiä Rakennetun ympäristön luontotyyppit ja niiden ekologisen tilan arviointi - ohjeessa (2025).

Useamman puun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää aina maisematyölupatarpeen arviointia. Tämän tekee rakennusvalvonta. Muistutuksena on myös lintujen pesintäaikoina kielto puiden kaatamiselle. Piha-alueelta kaadetuista puista syntyvää ainesta on suositeltavaa hyödyntää tontilla esimerkiksi jättämällä runko pystypötkelöksi, kannoksi, maapuuksi tai rakentamalla muu risu- tai lahoppuaita luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi, pois lukien tuhohyönteisiä kuten kirjanpainajaa sisältävä puuaines. Kadun varrelta kaadettuja puita ei suositella jätettäväksi pystypötkelöiksi katunäkymään perustuen.

Kolmas ja neljäs momentti ovat uusia ja näillä rakentamislain hengen mukaisesti kiertotalouden kannalta kestäviin ratkaisuihin materiaalivalintojen sekä purkamisen osalta. Rakentamislain esitöiden (HE 139/2022) mukaan rakennus tulisi suunnitella elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota nimenomaan materiaalivalintoihin ja niiden käyttöikään sekä uudelleenkäytettävyyteen. Rakennuksen tekninen käyttöikä määritellään suunnittelun yhteydessä ja tavoitteellinen käyttöikä riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta. Esimerkiksi asuinrakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä voisi olla vähintään 75 vuotta, toimistorakennuksen vähintään viisikymmentä vuotta ja teollisuusrakennuksen vähintään kolmekymmentä vuotta. Toki rakennus voi olla väliaikainen ja tällöin niin käyttöikä kuin käytetyt materiaalit suhteutetaan tähän. Rakennusosien ja teknisten järjestelmien tavoitteellinen tekninen käyttöikä voi olla myös rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää lyhempi tai pidempi, mutta rakennusosien on oltava helposti vaihdettavissa. Rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä ei toteudu, mikäli rakennuksen ylläpito laiminlyödään.

Rakennuksen tai sen osan purkamisessa tulee huomioida myös kiertotalouden periaatteet käyttökelpoisten rakennusosien uusiokäytössä. Hallituksen esityksessä (139/2022) avataan purettavuutta siten, että rakenteelliset ratkaisut mahdollistavat rakennusosien ja materiaalien irrottamisen ehjänä rakennuksen purkamisen yhteydessä siten, että edellytykset purkumateriaalin laadukkaalle hyödyntämiselle olisivat hyvät. Purkamisen yhteydessä tulee hakemukseen tai ilmoitukseen liittää selvitys, josta käy ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Purkumateriaaleihin luetaan rakennuksen purkumateriaalin lisäksi myös vaaralliset jätteet ja rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset. Selvityksen tehtävänä on ohjata hankkeeseen ryhtyvää hankkeen alusta lähtien rakennus- ja purkujätteen synnyn ehkäisyyn sekä purkumateriaalin hyödyntämisen edistämiseen. Selvitysvelvoite koskisi myös kaivettuja maa- ja kiviaineksia. Maamassoihin liittyy erityisesti kuljetusten ja varastoinnin kautta merkittäviä ympäristövaikutuksia. Pyrkimys on vähentää maamassojen kuljetuksia kannustamalla hankkeeseen ryhtyvää hyödyntämään maamassoja rakennuspaikalla.

Selvitystä ei edellytetä, mikäli purkumateriaalin määrä on vähäistä. Vähäisyyden osalta periaatteena voisi pitää esimerkiksi sitä, että pientalon purkamisessa purkumateriaalin osalta on annettava selvitys, mutta pienet pientalon pienemmät korjaushankkeet eivät selvitystä edellytä.

15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat

Pykälä on uusi ja sen sisältö on jaettu useampaan momenttiin. Määräyksillä tavoitellaan hyvää ympäristöä niin esteettisesti kuin toiminnallisesti.

Ensimmäisessä momentissa ohjataan lupatarpeesta vapautettujen muuntamoiden yms. laitteiden rakentamista. Koska lupakynnystä on nostettu, on tarpeen antaa määräyksiä näiden laitteiden ja vähäisten rakennusten osalta mm. sijoittumisesta ja ylläpidosta.

Toisessa momentissa on annettu tavoitteet puistojen toteuttamiseksi monimuotoisina ja virkistyskäyttöä tukevin muun muassa kasvillisuuden osalta. Määräyksessä on myös yleisiä määräyksiä puistoihin ja muille virkistysalueille sijoittuvien rakennelmien tms. laadusta.

Neljännessä momentissa on otettu kantaa julkisien ulkotilan valaistukseen. Lähtökohtana on häikäisemätön valomaisema, joka ei aiheuta liikenteelle liikenneturvallisuuteen vaikuttavaa häikäisyvaikutusta. Valaistusasia on nostettu niin julkisten ulkotilojen kuin pihan ja rakennustenkin valaistuksen (RJ 10.6.§) osalta määräyksiä kuntalaisten yhteydenottojen vuoksi.

Viidennessä momentissa määrätään tapahtumien järjestämiseen liittyvien rakennelmien tai rakennuskohteiden vaatimukset. Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti ilman rakentamislupaa voi sijoittaa tapahtumaa varten esim. tilapäisen teltan tai terassin enintään kolmeksi kuukaudeksi. Tällaisten tapahtumarakenteiden tulee kuitenkin olla käyttäjilleen turvallisia ja sijoittamiseen sekä tapahtuman järjestämiseen tulee saada maanomistajan lupa. Tapahtumajärjestäjän tulee myös huolehtia muista mahdollisista luvista (esimerkiksi yhdyskuntatekniikan tai terveysturvallisuuden mahdollisesti edellyttämät luvat). Mikäli tarve tällaiselle tapahtumarakenteelle, on yli kolme kuukautta, tulee rakennelmalle hakea rakentamislupa.

IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET

16 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueet ovat samat kuin aiemmin eli kaikki asemakaavoittamattomat Tuusulan kunnan alueet. Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäyttöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset).

V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

17 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisolosuhteiltaan tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava yhtenäinen eli se ei voi koostua erillistä palstoista. Rakennuspaikan tulee olla myös tarkoituksenmukainen, jolloin se ei voi muodostua kapealla maasuikaleella yhdistetyistä kiinteistöosista.

Pykälässä on määritelty vaatimukset erilaisille käyttötarkoitusten mukaisille rakennuspaikoille. Kaksi ensimmäistä momenttia ovat vanhoja ja niiden määräyksiä on tarkennettu ja täydennetty. Ensimmäisen momentin määräystä on tarkennettu korvaavan rakentamisen osalta sekä vanhojen rakennettujen rakennuspaikkojen pinta-alan osalta. Toisessa momentissa on tarkennettu sivuasunnon roolia rakennuspaikkojen muodostumisessa eli sivuasunto ei koskaan muodosta automaattisesti uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan muotoutuminen tulee aina arvioida sijoittamisten edellytysten kautta.

Kolmannen momentin määräys on uusittu. Minimipinta-alaan ei ole tehty muutosta, mutta huomiotavaa on, että rakennuspaikka, johon eläinsuoja on tarkoitus sijoittaa, tulee olla nimenomaan tarkoituksen mukainen muodoltaan. Eläintenpitoon liittyy runsaasti toimintoja, joiden osalta tulee toteutua riittävät suojavyöhykkeet, jolloin rakennuspaikan muodolla on merkitystä, jotta mahdolliset ympäristövaikutukset tulevat minimoitua. Minimipinta-ala koskisi nimenomaan suurempien eläinten, kuten hevosten, pitoon liittyvää pinta-alavaatimusta. Pienimuotoisen siipikarjan pitoon voisi riittää 3000-5000 m² kokoinen rakennuspaikka, varsinkin silloin, kun parvessa ei ole kukkoa. Tällaisen toiminnan osalta voitaisiin käyttää tapauskohtaista harkintaa, jonka yhteydessä tutkittaisiin toiminnan mahdolliset ympäristövaikutukset ja häiriöt lähialueelle. Ranta- tai pohjavesialueelle ei sallita uuden eläinsuojan rakentamista.

18 § Rakentamisen määrä

Rakentamisen maksimimäärästä määrätään useassa Tuusulan osayleiskaavassa. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla ristiriidassa yleiskaavamääräysten kanssa. Rakentamisen määrän tulee olla rakennuspaikkojen osalta yhdenvertainen. Rakentamisen maksimimäärä on yleiskaavoissa sidottu rakennuspaikan pinta-alaan siten, että rakennuspaikan pinta-alasta saa enintään 10 % käyttää rakentamiseen, mutta kuitenkin enintään 400 kem². Tarkoittaa siis sitä, että alle 4000 m² rakennuspaikoilla noudatetaan tuota 10 % määräystä isommissa sitten 400 kem² maksimia. Huomiotavaa on, että lupatarpeesta vapautetut pohjan alaltaan 10 m²:stä ja alle 30 kem² kokoiset rakennukset tulee laskea tähän kokonaisrakentamisen määrään eli rakennusoikeuteen. Pohjan alaltaan alle 10 m² kokoiset vähäiset rakennukset lasketaan rakennelmiksi, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Huomiotavaa on, että pohjan alaan lasketaan myös mahdolliset katokset. Pinta-ala lasketaan kantavien rakenteiden ulkopintaa pitkin eli seinän tai pilareiden ulkopintaa pitkin.

Ensimmäisessä momentissa on määrätty rakentamisen määrästä eli rakennusoikeudesta pysyvään asumiseen tarkoitetulla asuinrakennuspaikalla. Rakentamisen maksimimäärä, rakennusoikeus, vastaa aiempaa määräystä. Tarkennuksena on kirjattu rakennusten maksimikerrosluku. Määräykseen on myös kirjattu katosten maksimimäärä rakennuspaikalla sekä rakennuksiin liittyvänä. Kokonaiskatosten määrään sisältyy myös rakennuksiin rakennetut katokset. Tällä määräyksellä pyritään siihen, että pienemmillä kiinteistöillä jäisi hulevesien käsittelyyn sekä pohjavesien muodostumista mahdollistavaa aluetta. Luonnon monimuotoisuuden takaamiseksi on myös tärkeää rajoittaa rakennettua ja katettua aluetta. Momentissa myös määrätään rakennusten hierarkiasta siten, että asumiseen liittyvien talousrakennusten tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia. Tämä on maisemallisesti tärkeää varsinkin alueilla, joissa on esim. yleiskaavassa arvokkaita kulttuuriympäristö- tai maisema-alueita. Tämä hierarkiamääräys koskee muita kuin maa- ja metsätalousalueita. Asuinrakennuspaikoille isompien hallien toteuttaminen esimerkiksi yritystoimintaa varten vaatisi kaavallista ohjaamista, jottei yksittäisin luvun muodostu erillisiä työpaikka-alueita. Tästä määräyksestä on kuitenkin mahdollista hakea poikkeamista, mikäli sille maankäytölliset perusteet löytyvät.

Toisessa momentissa on määrätty vapaa-ajan asunnolle soveltuvan rakennuspaikan rakentamisen määrästä. Tämäkin noudattelee kokonaisrakentamisen määrän eli rakennusoikeuden osalta vanhaa sääntelyä ja lisämääräykset vastaavat ensimmäisen momentin määräyksiä.

Kolmannessa momentissa määrätään sivuasunnon kriteerit. Sivuasunto ei muodosta omaa rakennuspaikkaa. Sääntelyyn ei esitetä muutosta aiempaan. Sivuasunto on lisärakentamista, jolla pyritään mahdollistamaan sukupolvien yhteisasuminen. Sivuasunnon saa toteuttaa tietyille rakennuspaikoille enimmäiskerrosalan (rakennusoikeuden) lisäksi. Sivuasunnon tulee olla alisteinen pääasuntoon nähden. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ratkaisun 2020:1 mukaan rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa

kaavoituksessa. Maankäytön suunnittelun tulee tapahtua kaavoituksella. Näin ollen sivuasunnon osalta tulee olla tiukat kriteerit, jotta rakentamispaine ei ohjautuisi hallitsemattomasti asemakaavoittamattomille alueille.

Neljäs momentti on uusi. Melko useassa hankkeessa on pienelle yritystoiminnalle haettu asumiselle varatulla alueella lupaa. Määräystä ei sovelleta, mikäli rakennuspaikka sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai maisema- tai ranta-alueelle. Lupaharkintaa tukemaan on kaivattu sääntelyä ja määräyksen antaminen vahvistaa yhdenvertaista kohtelua hakijoiden kesken. Määräys koskee pienimuotoista yritystoimintaa, jolloin esim. laajojen ympärivuotisten kasvihuoneiden tms. rakentamista ei tämä määräys koske. Rakentamislain hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaan lupakynnyksen nostamisen vuoksi luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäisi esim. marjanviljelyn kausihuoneet. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislain myötä kausihuoneet olisivat rakennuskohteita, ei rakennuksia. Laajamittainen yritystoiminta edellyttää todennäköisesti poikkeamista rakennuspaikan rakennusoikeudesta, sillä tällaista asumisen yhteydessä haettava pienyritystoimintaa palvelevat tilat lasketaan kiinteistön rakentamisen maksimimäärään eli rakennusoikeuteen.

19 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueelle

Sääntely vastaa pääosin aikaisempaa. Saunarakennuksen rakentamisen osalta on annettu lisämääräys viitaten 8.2 §:n sääntelyyn ranta-alueen suojavyöhykkeestä. Näin ollen sauna- tai muuta rakennusta tai rakennuskohdetta ei saa 8.3 §:n mukaisesti sijoittaa alle 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen

Määräystä on tarkennettu aikaisemmasta. Määräyksiä sovelletaan, mikäli kyse ei ole RakL 46.2 §:n mukaisesta olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamisesta. Määräykset koskevat säännöllisesti ulkoilevia tuotantoeläimiä, kuten hevosia, poneja ja lampaista. Ulkotarhoilla tarkoitetaan nitraattiasetuksen määritelmän mukaisesti aidattua, jaloittelualuetta laajempaa aluetta, jossa eläimiä kasvatetaan yleensä ympärivuotisesti. Ulkotarhat ovat yleensä kasvipeitteettömiä hiekka-, kate-, kuitu- tms. pohjaisia alueita. Näitä rakennusjärjestyksen määräyksiä täydentävät Tuusulan ympäristönsuojelumääräykset sekä nitraattiasetus. Pohjavesialueille ei saa sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantaloita. Mikäli tästä haetaan poikkeamista, tulee poikkeamiselle olla vankat perustelut. Ympäristönsuojelulliset tavoitteet ovat tässä vahvana. Mikäli kiinteistöllä on vanha eläinsuojaksi hyväksytty rakennus, voidaan korjaus- ja muutostöitä tehdä estämättä pykälän määräyksiä. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa tulee minimoida toiminnan ympäristöhaitat naapurustoon nähden.

VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21 § Tontin koko AO-korttelialueella

Uuden muodostettavan tontin (rakennuspaikan) tulee muodoltaan olla tarkoitukseen sopiva. Vaikka minimipinta-ala on määritelty 600 m²:iin, tulee lohkomisen yhteydessä huomioida mahdolliset kulkuyhteydet ja niiden vaikutus todelliseen rakentamisalueeseen. Mikäli tontti sisältää kulkuyhteytenä käytettävää aluetta (niin sanottu kirvesvarsitontti), tulee varsinaisen rakentamiseen varattu alue tontista noudattaa tuota minimikokoa. Pykälässä on tarkennettu myös soveltamisalaa aikaisemman käytännön mukaiseksi eli sama koskee ennen vuotta 2000 voimaan tulleissa kaavoissa AOR-, AP-, AOT- ja ATO- ja muita asumiseen osoitettuja korttelialueita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä eli yhden asunnon saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden alkavaa (120 kem²) sataakahtakymmentä kerrosneliömetriä

kohden. Tarkoittaa siis sitä, että jo 120 kem² rakennusoikeus mahdollistaa kahden asunnon toteuttamisen, mikäli asemakaava ei sitä rajoita ja kaikki muut asunnot palvelevat toiminnot pystytään toteuttamaan kiinteistöllä. Liitekartan osoittamalla alueella saa rakentaa yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden täyttävä (150 kem²) sataaviittäkymmentä kerrosneliömetriä kohden. Tarkoittaa siis sitä, että 300 kem² rakennusoikeus mahdollistaa kahden asunnon toteuttamisen, mikäli asemakaava ei sitä rajoita ja muut asunnot palvelevat toiminnot pystytään toteuttamaan kiinteistöllä. Tällä pyritään turvaamaan Rantatien ja Kirkkotien alueilla väljempi ympäristö. Määräykset tulevat sovellettavaksi silloin, kun asemakaavassa ei ole erikseen ilmoitettu asuntojen maksimimäärää. Pykälässä on tarkennettu myös soveltamisalaa aikaisemman käytännön mukaiseksi eli sama koskee ennen vuotta 2000 voimaan tulleissa kaavoissa AOR-, AP-, AOT- ja ATO- ja muita asumiseen osoitettuja korttelialueita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

23 § Tontin koko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella
Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa
Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Tuusulassa on vielä voimassa asemakaavoja, joissa rakennusoikeutta ei ole määrätty. Tällöin tulee sovellettavaksi tämä määräys.

25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa
Sääntely on muutettu vastaamaan topten ohjeistuksen OHJE ARK 02 ohjetta ja poikkeaa aiemmasta. Määräystä sovelletaan, mikäli asemakaava ei muuta määrää.

Säilytystilojen mitoitusarve on eritelty pientaloille, rivitaloille ja kerrostaloille. Pientalojen (yhden ja kahden perheen pientalot) osalta on varastotilan tarve vähintään 9 m² (huoneistoalaa). Tilat voivat koostua eri varastotiloista, mutta osaan varastotiloista tulee olla käynti ulkoa. Tätä määräystä sovelletaan silloin, jo on kyse omalla tontilla sijoittuvasta pientalosta tai hallinnanjoolla jaetuilla hallintoalueilla sijoittuvista pientaloista. Mitoitettu 9 m² varastotila sisältää myös asutokohtaisten polkupyörien säilytystilan, joten sisäänkäynnillä ulkoa varustetun varaston tulee olla riittävän kokoinen.

Pientalo-yhtiöissä eli ratkaisuihin, joissa yhtiö muodostuu rivitalosta/rivitaloista, paritaloista tai erillispientaloista varastotilan vaatimus on sidottu asuntotyyppisiin siten, että suuremmissa asunnoissa tilavaatimus on isompi. Varastotilaa tulee olla niin lämmintä irtaimistovarastoa kuin kylmää tai lämmintä ulkoiluvälinevarastoa. Polkupyörille tulee varata riittävästi tilaa, vähintään yksi polkupyöräpaikka/ asuinhuone, esimerkiksi katoksissa. Polkupyöräpaikkamitoitusvaatimus on esitetty 26 §:ssä ja se on linjassa uusien asemakaavojen määräyksiä ja tulee kestävän liikunnan tukemista.

Kerrostaloissa varastotilaa tulee mitoittaa niin lämpimään irtaimistovarastoon, ulkoiluvälinevarastoon, lastenvaunu- ja apuvälinevarastoon sekä polkupyörien säilytykseen. Varastotilan mitoitus perustuu huoneistokokoon. Kerrostaloihin suositellaan myös toteutettavaksi yhteistiloja ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennettavat varastotilat lasketaan mukaan sallittuun rakennusoikeuteen, ellei asemakaava muuta mahdollista.

26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys
Pykälässä on määrätty muun muassa esteettömistä pysäköintipaikoista ja vieraspaikoista. Vieraspaikkojen osalta määräys ei ole kovin tarkka ja antaa harkintavaltaa. Lähtökohtana on, että kiinteistöllä, joissa on useampi kuin kaksi asuntoa sijoitetaan vähintään yksi vieraille tarkoitettu autopaikka. Liike-, toimisto- tai teollisuustilakiinteistöissä tulee toiminnan luonteen

mukaisesti arvioida vieraspaikkojen tarve. Mikäli asemakaavassa on muuta määrätty näiden osalta, ei rakennusjärjestyksen määräystä sovelleta. Määräyksellä pyritään siihen, että kiinteistön sisällä hallitaan toiminnan vaatima pysäköinti eikä kuormiteta näin ollen kadunvarsia.

Polkupyörien säilytyksen osalta noudatetaan kerrostalorakentamisessa topten-ohjekortin OHJE ARK 02 ohjeistusta. Kerrostaloissa tilavaatimus on sidottu asuntojen huoneistokokoon. Pientaloissa ja pientaloyhtiöissä (rivitalot, erillistalot) rakennusvalvontojen tulee polkupyöräpaikkoja olla vähintään 1 kpl/asuinhuone. Tilatarve siis kasvaa mitä suurempi asunto. Tilan tulee olla sääsuojattua tilaa (esim. katos), joka voi sijaita myös ulkoiluvälinevarastossa.

27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa

Määräys on uusi ja on koettu tarpeelliseksi lisääntyneiden yhteydenottojen vuoksi. Tuusulassa on runsaasti vanhoja asemakaavoja, joissa ei ole mitään määräyksiä koskien hulevesiä tai pintavesiä. Hulevesien huomioimista rakentamisessa puoltavat taajamatulvien lisääntyminen sekä naapurikiistat, joiden lukumäärä on selvästi lisääntynyt. Tuusulassa on laadittu hulevesien käsittelyn ratkaisuja helpottamaan suunnittelijoille hulevesien lähtötietolomake, mikä tulee liittää rakentamislupahakemukseen. Rakentamisluvassa voidaan edellyttää niin työmaa-aikaisen hulevesisuunnitelman toimittamista kuin lopullista kiinteistön hulevesien käsittelysuunnitelmaa.

Lähtökohtana on, että hulevedet viivytetään ennen kunnan hulevesijärjestelmään johtamista. Kunnan hulevesijärjestelmä koostuu hulevesiputkistosta ja osin ojastosta. Viivytyks on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytyks on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytyks tulee toteuttaa ensisijaisesti painanteina, viivytyksaltaina ja vastaavina maanpäällisinä ratkaisuin ja toissijaisesti maanalaisin rakentein. Koska talviaikaan maanpäällisissä painanteissa ja vastaavissa on useimmiten sekä lunta että jäätä, on viivytyksjärjestelmän toiminen, myös talviaikaan, taattava osin maanalaisella viivytyksellä. Mikäli rakennuspaikan maaperäolosuhteet mahdollistavat imeyttämisen, on tämä suositeltavaa. Maahan imeyttämisen osalta on kuitenkin huolehdittava, että imeytettävät hulevedet ovat riittävän puhtaita. Pohjavesialueella ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä hulevesien imeyttäminen maahan on sallittua vain niin sanotuille puhtaille hulevesille (esim. kattovedet). Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevesiä tai muualla syntyviä hulevesiä, joiden tiedetään sisältävän haitta-aineita ei saa imeyttää maaperään ilman riittävää esikäsittelyä/-puhdistamista.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille eikä vesiä saa johtaa naapuritontille, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, katujoaan eikä muullekaan yleiselle alueelle. Poikkeuksellisen tulvatilanteen sattuessa tulee hulevedet ohjata hallitusti suunniteltua tulvareittiä pitkin lähtökohtaisesti kadulle tai muulle yleiselle alueelle. Muun muassa olevia avo-ojia ei saa täyttää tai putkittaa, ellei ole ensin selvitetty muutoksen vaikutuksia oman ja lähialueen tonttien sade- ja pintavesien johtamiseen. Avo-ojat tulee myös pitää auki eli kiinteistöjen tulee huolehtia tonttien välisten ojien toimivuudesta. Kadunvarsiojien osalta vastuu ylläpidosta on kunnalla. Huomioitavaa on, että maanteiden osalta tienpitäjä (ELY) suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Huomattavaa on, että rakennuksen laajentamis- ja peruskorjausta koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesien olemassa olevan järjestelmän riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Selvityksen pohjana käytetään Tuusulan kunnan hulevesien lähtötietolomaketta. Muutostöiden yhteydessä tulee tarkoin harkita pinnoitettujen alueiden kokoa ja lisättävä kasvillisuutta, mikäli mahdollista.

Pykälään on myös kirjattu määräyksiä työmaan hulevesien käsittelystä. Ympäristöön ei saa työmaavesien mukana päätyä ympäristölle haittaa aiheuttavia aineita. Rakennusjärjestyksen lisäksi tulee huomioida kunnan hulevesiohje sekä ohje työmaavesistä.

Rakennustyömaiden työnaikaiseen kuivatukseen tulee kiinnittää huomiota. Varsinkin täydennysrakentamisessa tämä on erityisesti tarpeen, jotta rakentamisen vaikutuksia ympäristössä voidaan minimoida. Työmaa-alueelta ei saa päästä hallitsemattomasti ympäristöön tai hulevesijärjestelmään veteen liettynyttä maa-ainesta, vaan ulosjohdettavat vedet on tarvittaessa käsiteltävä laskeutuksella ja suodatuksella. Laskeutusallas voi tarvittaessa olla maanpäällinen esimerkiksi konttijärjestelmä. Tuusulan kunnassa on tekeillä ohje työmaavesistä, mutta työmaavesien käsittelystä saa lisätietoa myös esimerkiksi hsy:n ohjeista (<https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html>).

VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN

Kiinteistön liittämisvelvollisuudessa ja vapautuksissa sekä liittämisvelvollisuuden lievennyksissä toiminta-alueella noudatetaan vesihuoltolakia. Näiden osalta toimivaltainen on Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta.

28 § Talousveden riittävyys ja laatu

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Tarkennuksen on kuitenkin kirjattu, että talousveden tulee täyttää terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset. Kiinteistönomistajien on syytä tiedostaa, että Tuusulan ollessa monin paikoin savipeitteinen voi kaivoissa koko Tuusulan alueella voi esiintyä rautaa ja mangaania.

29 § Jätevesien käsittely

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Pykälässä viitataan myös Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksiin. Huomioitavaa on, että ympäristönsuojelumääräykset ovat säädöshierarkiassa samantasoisia muiden kunnallisten määräysten kanssa. Koska ympäristönsuojelumääräykset annetaan ympäristönsuojelullisin perustein, tulee niissä mahdollisesti annettua parempaan ympäristönsuojelulliseen tulokseen tai tasoon johtavaa määräystä noudattaa, vaikka samasta asiasta olisikin määrätty muussa kunnan määräyksessä.

30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä

Pohjavesien osalta Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa tunnistetut yleisimmät riskit luokiteltujen pohjavesialueiden pohjaveden laadulle liittyvät Tuusulassa vaarallisten aineiden kuljetuksiin, teollisuuteen ja yritystoimintaan, liikenteeseen ja tienpitoon, asutukseen ja maankäyttöön, maa-ainesten ottoon sekä pilaantuneisiin maa-alueisiin. Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu sellaisia pohjavesialueita koskevia määräyksiä, joilla voidaan vähentää pohjavesiin kohdistuvia riskejä siltä osin kuin se ympäristönsuojelumääräysten puitteissa on mahdollista. Määräykset koskevat mm. polttoaineiden ja muiden kemikaalien säilyttämistä, jätevesien käsittelyä sekä jätevesilietteiden ja lietelannan käyttöä maataloudessa.

Rakennusjärjestyksessä määrätään pohjavesialueille ja tähän rinnastettavalle Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle kohdistuvasta rakentamisesta. Näille alueille rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulaki sekä vesilaki. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Pohjavesialueelle eikä Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa energiakaivoja. Näillä alueilla on tärkeää imeyttää puhtaat kattovedet omalle tontille, mikäli maaperäolosuhteet sen mahdollistavat. Maahan imeyttämisen osalta on kuitenkin huolehdittava, että imeytettävät hulevedet ovat riittävän puhtaita. Liikenne- ja

pysäköintialueiden hulevesiä tai muualla syntyviä hulevesiä, joiden tiedetään sisältävän haitta-aineita ei saa imeyttää maaperään ilman riittävää esikäsittelyä/-puhdistamista.

Asemakaava-alueen ulkopuolella pohjavesialueella ja Päijännetunnelin suojavaöhykkeellä vähintään viiden (5) moottoriajoneuvonkulkuväylät, piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteet tulee olla vettä läpäisemättömiä ja näiden alueiden pintavedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Määräys noudattelee ELY-keskuksen Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa -oppaassa kaavoittajille esitettyä kaavamääräyskirjausta ajoneuvojen säilytykseen ja ajoon liittyvistä suojaustarpeista. Määräys on kirjattu koskemaan nimenomaan asemakaava-alueen ulkopuolisia alueita, sillä asemakaavoissa pohjavesialueet ja niiden suojaustarpeet on otettu huomioon määräyksiin.

Pykälään on siirretty omaksi momentiksi ohjaus Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisesta. Päijännetunnelin suojavaöhykkeen alueella sijaitsee useita jo rakennettuja kiinteistöjä. Näiden osalta kiinteistön omistajien on syytä tiedostaa, että porakaivon tai maalämpökaivon rakentaminen on täysin kielletty 50 metriä tunnelilinjan molemmin puolin. Muualla suojavaöhykkeellä, mikä on 200 metriä tunnelilinjan molemmin puolin, tulee vähäistä suuremmasta louhinnasta sekä porakaivon tai maalämpökaivon rakentamisesta olla yhteydessä sekä Pääkaupunkiseudun veteen, että Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen tai rakennusvalvontaan. Kiinteistön omistajan velvollisuuksiin kuuluu selvittää rakentamisen mahdolliset vaikutukset ja mahdollinen lupatarve.

VIII LUKU RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

31 § Melu

Melun osalta rakentamisessa on noudatettava ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017).

Pykälässä on annettu määräyksiä niin liikenne- ja ratamelulle kuin lentomelullekin. Lentomelun osalta on rakennusjärjestyksessä noudatettu Tuusulan yleiskaavassa määrättyjä äänieristysvaatimuksia rakentamiselle. Mikäli rakennuspaikka sijoittuu edellä mainituille melualueille, tulee rakentamislupahakemukseen liittää tarvittavat selvitykset näiden melujen vaikutuksista rakentamiseen ja piha-alueella oleskeluun.

32 § Radon

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Lisätietoa radonista saa säteilyturvakeskuksen verkkosivuilta.

33 § Pilaantuneet maa-alueet

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä on III luvussa määräyksiä jätteiden pienimuotoiseen hyödyntämiseen. Kyse on esimerkiksi betonin-, tiilen- ja asfalttimurskeen, rengasrouheen ja hiekoitussepin hyödyntämisestä maanrakentamisessa. Määräys koskee ainoastaan sellaista pienimuotoista ei-ammattimaista ja ei-laitosmaista jätteen hyödyntämistä, mikä ei edellytä ympäristölupaa eikä hyödyntämiseen sovelleta eräiden jätteiden hyödyntämisestä maanrakentamisessa annettua valtioneuvoston asetusta (ns. MARA-asetus, 843/2017). Toimenpiteen suorittajan on oltava selvillä jäte-erien puhtaudesta ja haitattomuudesta.

Valtion valvontaviranomaisena toimii näissä asioissa ELY-keskukset. Valtionhallinnon uudistuksen vuoksi on määräyksissä viitattu ainoastaan valtion valvontaviranomaiseen, sillä valtion aluehallintouudistuksen myötä viranomaistahojen nimet todennäköisesti muuttuvat.

Pykälässä on omana kappaleena mainittu Tuusulan eteläosissa mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja miten tämä tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Mahdolliset esiintymisalueet on esitetty muun muassa Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelussa (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>). Riskialueille sijoittuvissa rakennushankkeissa tulee jo suunnitteluvaiheessa varautua siihen, että kohteessa voi esiintyä happamia sulfaattimaita. Rakentaminen edellyttää silloin tavallista perusteellisempia maaperätutkimuksia, kaivu aikaisten haittojen ennakointia ja ehkäisyä sekä muita rakentamisen varotoimia. Lähtökohtaisesti näitä maa-aineksia esiintyy korkeustasolla +40,00 (N2000) tai tätä alemmilla korkeuksilla. Mikäli rakennuskohde sijoittuu alueelle, jossa voi esiintyä happamia sulfaattimaita, tulee maa-aineksesta ottaa näytteitä ja esimerkiksi tarkastella savea aistinvaraisesti tai mitata maa-aineksen pH:n ja kokonaisrikkipitoisuus. Maaperän alhainen pH voi aiheuttaa korroosiota teräs- ja betonirakenteissa sekä rautahydroksidien saostumista salaojaputkiin. Ongelmien ehkäisy voi vaatia esimerkiksi happoa kestävien rakennusmateriaalien käyttöä. Tarkemman selvityksen saa teettämällä inkubaatiotestin. Ympäristöministeriö on laatinut happamien sulfaattimaiden kansallisen oppaan rakennushankkeisiin, mikä on ladattavissa verkossa julkaisuarkisto Valtosta.

34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot Sääntely vastaa pääosin aiempaa rakennusjärjestystä.

Tarkat metrimäärät sekä yksityiskohtaisempi ohjaus johtoaukeiden osalta on sen sijaan siirretty tänne perusteluosaan pois määräyksistä. Suunniteltaessa ja rakennettaessa pien- ja keskijännitejohtojen johtoalueen läheisyyteen, tulee huomioida johtoaluetta koskevat suoja-alueet. Johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Johtoalueen leveys riippuu johdon jännitteestä yleensä seuraavasti:

400 kV:n johdon johtoaukean leveys on 36-42 m
220 kV:n johdon johtoaukean leveys on 32-38 m
110 kV:n johdon johtoaukean leveys on 26-30 m.

Yllä oleviin etäisyyksiin lisätään reunavyöhykkeen leveys, joka on 10 m johtoaukean molemmin puolin. Rakennuksen, avovaraston (varastoalue) tai muun sellaisen sijoittamista lähelle keski- tai pienjänniteilmajohtoa tulee välttää. Suositeltavat vaakasuorat vähimmäisetäisyydet rakennuksen tai varastoalueen lähimmästä osasta lähimpään johtimeen ovat seuraavat:

- pienjänniteilmajohto 5 metriä
- keskijänniteilmajohto 10 metriä

Sähköturvallisuuden takaamiseksi on rakentamisesta edellä mainittuja etäisyyksiä lähemmäs johtimia jo suunnitteluvaiheessa otettava yhteys verkkoyhtiöön.

Määräykseen on kirjattu muistutuksena, että voimajohtoaukealle saa istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä neljää (4) metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua tulee rajoittaa.

Sähkönjakeluyhtiön on antanut muun muassa seuraavia ohjeita maankäytön ja rakentamisen osalta voimajohtoalueilla

- Voimajohtoalueella tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle.

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa, rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Sähkönjakeluyhtiön lupa tulee pyytää myös johtoalueen läheisyydessä sijaitsevien nykyisten toimintojen muutoksille.
- Korkeiden rakenteiden rakentamista on tarpeen rajoittaa myös johtoalueen ulkopuolella, jos ne voivat kaatuessaan osua voimajohtoihin.
- Sähkönjakeluyhtiön lupa vaativia rakenteita ja rakennelmia voimajohdon läheisyydessä ovat esimerkiksi pylväät, autokatokset, tiet, lipputangot, aidat, valaisimet, trampoliinit ja johdot. Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää sähkönjakeluyhtiön lupa ja tehdä tämän kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää sähkönjakeluyhtiöltä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

35 § Tunnelit

Tuusulan kunnan alueella kulkee kaksi valtakunnallista tunnelia. Päijännetunnelin sijainti on esitetty liitekartassa 2. Meriviemäri on kalliotunneli ja se toimii kokoojaviemärinä Uudenmaan ja Vantaan jätevesille. Tunnelin lähtöpiste on Ali-Keravalla ja sen päätepiste on Pihlajamäessä Helsingissä. Tunneli sijoittuu Tuusulassa Vähä-Muorin alueelle. Sijainnin Tuusulan alueella voi tarkistaa Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymältä (KUVES). Meriviemäritunnelin läheisyydessä tulee huomioida seuraavat rajoitteet

- energia- ja porakaivon poraaminen on kielletty 20 metriä molemmin puolin tunnelista
- 100 metrin päässä tunnelista tulee avolouhintatöille räjäyttämällä pyytää lausunto Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymältä (KUVES)

36 § Lentoliikenne

Tuusulan kunnan alueelle on myös Helsinki-Vantaan lentokentän lentoesterajoitusalueita, joiden alueella korkean rakentamisen osalta on huomioitava alueen vaatimukset ja rajoitteet lentoliikenteelle. Finavian hallinnoimien lentoasemien kiitotiejärjestelyjen mukaiset lentoesterajoituspinnot on julkaistu julkisessa karttapalvelussa Paikkatietoikkunassa (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>). Lentoestelupa tulee hakea Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta, mikäli rakennuskohde ulottuu, riippuen sijainnista, 10 tai 30 metrin korkeuteen.

IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaan perustamisessa tulee huomioida kevyen liikenteen turvallisuus, joukkoliikenteen sujuvuus sekä työmaan siisteys. Työmaasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ja häiriötä ympäristölle. Mahdollisten vieraslajien leviämisen estämiseen tulee kiinnittää huomiota. Mikäli työmaalla on tai voi olla vaikutuksia joukkoliikenteeseen, tulee tästä olla hyvissä ajoin yhteydessä joukkoliikennetoimijaan (HSL) sähköpostitse infra@hsl.fi. Bussien kulkemiseen vaikuttavista työmaista tulee ilmoittaa vähintään kaksi viikkoa ennen töiden aloitusta. Ilmoituksen liitteenä tulee olla liikennesuunnitelma.

38 § Työmaasuunnitelma

Rakentamisluvassa tai rakennustyön aikana voi rakennusvalvonta edellyttää toimitettavaksi työmaasuunnitelman. Suunnitelman tulee sisältää selvitykset, joilla vältetään rakennustyön aiheuttama kohtuuton haitta ympäristössä. Suunnitelmassa esitetään myös työmaataulu ja sen sijoitus.

39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Mikäli rakentamisessa on tarpeen käyttää määräaikaaisesti yleistä katua tai muuta aluetta työmaa-alueena, myöntää tähän luvan yhdyskuntatekniikka. Lupa haetaan lupapisteen kautta. Huomioitavaa on, että mikäli työmaajärjestelyt vaikuttavat joukkoliikenteeseen, tulee tästä ilmoittaa joukkoliikenteen järjestäjälle.

40 § Toimenpiteet rakentamispaikalla

Pykälä on jaettu useampaan momenttiin, joissa on annettu määräyksiä työmaatoimintojen osalta. Sääntely on lähtökotaisesti samanlaista kuin aiemmassa rakennusjärjestyksessä. Rakentamishankkeen tiedottamisen osalta tulee huomioida, että mikäli rakentamisen aikaiset järjestelyt vaikuttavat joukkoliikenteeseen, tulee tästä tiedottaa joukkoliikenteen toimijaa. Melua ja tärinää aiheuttavaa työntekeä on rajoitettu siten, että sunnuntaisin tällaista melua tulee välttää. Määräys on kirjattu ehdollisena, jotta kiireelliset esimerkiksi putkien tms. rikkoutumisien korjaukset on mahdollista aloittaa mahdollisimman pikaisesti vian löydyttyä. Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu luvussa 5 lisämääräyksiä, joita tulee noudattaa. Momentin neljä pölyn leviämisen estämisestä on myös lisämääräyksiä Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä luvussa 4.

X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO

Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan on uusittava rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi siten, että uusittu rakennusjärjestys on voimassa viimeistään kahden vuoden päästä rakentamislain voimaantuloa eli 1.1.2027 mennessä. Rakentamislain 23 §:n mukaan rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakentamislain 24 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

Poikkeamiset rakennusjärjestyksen määräyksistä käsittelee kuntakehityslautakunta tai hallintosäännössä määrätty toimivaltainen taho. Tämän rakennusjärjestyksen astuttua voimaan kumoutuu aiempi valtuuston 19.3.2018 § 23 hyväksymä ja 20.3.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys.