

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa

Sisällysluettelo

Rakennusjärjestyksen perustelut.....	3
Taustaa:.....	3
Lainsäädäntö:.....	3
Valmistelu:.....	3
Nykytila ja sen arviointi:.....	4
Vaikutusten arviointi:.....	5
Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen.....	8
I LUKU YLEISTÄ.....	8
1 § Soveltamisala.....	8
2 § Määritelmät.....	8
3 § rakennusvalvontaviranomainen.....	9
4 § Rakentamistapaohjeet.....	9
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet.....	9
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT.....	9
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus.....	9
7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta.....	11
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN.....	12
8 § Sijoittuminen.....	12
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan.....	12
10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen.....	13
11 § Aidat.....	14
12 § Osoitemerkinnät.....	14
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	14
14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa.....	14
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat.....	15
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET.....	15
16 § Suunnittelutarvealueet.....	15
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	15
17 § Rakennuspaikka.....	15
18 § Rakentamisen määrä.....	16
19 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueelle.....	17
20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen.....	17
VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	17

21 § Tontin koko AO-korttelialueella.....	17
22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella	17
23 § Tontin koko teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella	17
24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa	18
25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	18
26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys.....	18
27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa.....	18
VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN.....	19
28 § Talousveden riittävyys ja laatu	19
29 § Jätevesien käsittely.....	19
30 § Rakentaminen pohjavesialueilla.....	19
VIII LUKU RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	20
31 § Melu.....	20
32 § Radon.....	20
33 § Pilaantuneet maa-alueet	20
34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot.....	20
35 § Tunnelit	21
IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	21
36 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen	21
37 § Työmaasuunnitelma.....	21
38 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen.....	21
39 § Toimenpiteet rakentamispäikällä	22
X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO.....	22

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa

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 määrittelemistä 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 rakentamisluvan 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.

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. Hyväksytyyn 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 kiinnitetään huomiota olemassa olevat ja mahdollisesti suunnitelmassa olevat kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat laitokset sekä laitosten mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset
- Tuusulassa alueella on Fingridin voimajohtoja sekä Ruotsinkylän sähköasema. Näiden toiminnan osalta voisi kunta harkita rakentamista rajoittavia määräyksiä voimajohtoalueilla.

Nykytila ja sen arviointi:

Rakennusjärjestyksen uusiminen on lailla velvoitettu (RakL 28 §). Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan tulee uusien 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 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. Hyväksytyä 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 rakentamislupaa, 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:

Vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Koska maankäyttö- ja rakennuslaki ja tämän rakennusjärjestyksen pohjana oleva 1.1.20256 voimaan tuleva rakentamislaki ovat osittain sisällöltään todella erilaisia, on vaikutusten arviointi 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 sovelluttava 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.

Kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset:

Rakentamislain pohjalta laadittava rakennusjärjestyksellä ei voida kaiken rakentamisen osalta vaikuttaa kuntakuvaan tai laadukkaan arkkitehtuurin syntymiseen. 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 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, inventoinneissa tai lailla suojeltuja kohteita.

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. Palovaarallisena rakennuskohteena hallituksen esityksessä mainitaan esimerkiksi grillikatokset ja autokatokset ja palovaarallisena 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.

Ympäristövaikutukset:

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.

Rakentamismääräyksillä pystytään kuitenkin vaikuttamaan määräyksiin luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden sekä hulevesien hallinnan huomioimista 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.

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.

Energiataloudelliset vaikutukset:

MRL:n säädösten pohjalta laadittuun rakennusjärjestykseen nähden ei uudella rakentamislain mukaisella rakennusjärjestyksellä ole juurikaan eroa energiataloudellisiin vaikutuksiin.

Vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen:

Koska lupatarpeesta vapautettujen rakentamishankkeiden osalta ei voida antaa määräyksiä ympäristöön soveltuvuudesta, sijoituksesta, koosta tai rakennuspaikasta (HE 101/2024), voi tällä olla isokin vaikutus ympäristöön ja kuntakuvaan. Myös arkkitehtuurin osalta voivat toteutukset olla mitä ihmeellisempiä.

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.

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 ympäristönsuojellukseen lopputulokseen tai tasoon.

2 § Määritelmät

Määritelmässä on avattu erilaisia määreitä ja niiden tarkoitusta rakennusjärjestyksessä. 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 pysyttäväksi 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. Näitä rakennelmia ei lasketa tontin rakennusoikeuteen ja ne voidaan sijoittaa huolimatta asemakaavan määräyksiä 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. Huomioitavaa on, että lupatarpeesta vapautetut yli 10 m² ja alle 30 m² kokoiset talousrakennuksiksi laskettavat rakennukset tulee laskea kiinteistön kokonaisrakennusoikeuteen.

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 mm. maaseutuyritystä eikä maatalouden liitännäiselinkeinoa, joiden roolia ja merkitystä usein joudutaan pohtimaan ratkaisuihin. 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 varistorakennukset, eläinsuojat, metsätaloudessa käytettävien koneiden konesuojat sekä puiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavat rakennukset. Uudet rakennukset eivät voi olla itsenäistä elinkeinoa tai sijoittua liian erilleen maaseutuyrityksen muusta toiminnasta. Maaseutuyrityksen liitännäiselinkeinona taasen tarkoitetaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen ohella harjoitettavaa, siihen kiinteästi liittyvää sivuelinkeinoa, kuten maaseutumatkailuun, hevostalouteen tai kiertotalouteen liittyvää toimintaa. Edellytyksenä on, että maaseutuyrityksessä harjoitetaan myös perinteistä maa- ja metsätaloutta jossain muodossa. Liitännäiselinkeinoa 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.

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 rakennusjärjestytykseen 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 ja Meriviemäri-tunnelin sijainti
- 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 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrin 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 valvonta 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
- mainoslaitte kaavassa suojellun tai kulttuuriarvoja sisältävän rakennuksen julkisivuun
- polttoaineen jakelupisteet ja kylmäasemat

- tulisijan ja/tai hormin rakentaminen olevaan asuinrakennukseen (tulisijan osalta rakenteiden vahvistaminen)
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen pohjavesi- tai ranta-alueella
- uuden laiturin rakentaminen, jos laiturin pituus yli 15 metriä tai yli 30 m². Laituri ei saa aiheuttaa haittaa vastarannan kiinteistölle eikä muille lähikiinteistöille.
- linjasaneeraus kerrostaloissa
- ≥ 30 m² 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
- maalämpöjärjestelmän (maapiiri) 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 poikkeamislupaa, 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 edunkin vuoksi. Sama koskee aurinkovoiman hyödyntämistä energiantuotannossa. Enintään 10 kW aurinkopaneelien tai -keräämien sijoittaminen rakennuksen katolle on vapautettu luvanvaraisuudesta hankkeen vähäisyyden vuoksi. Huomattavaa kuitenkin on, että tällaisessakin hankkeessa huomioidaan rakennuksen mahdollinen suojelu asemakaavassa tai rakennuksen inventoidut kulttuuriarvot. Tällaisissa hankkeissa on aina syytä varmistaa lupatarve rakennusvalvonnasta sekä olla yhteydessä museoviranomaiseen ennen sen toteutusta. Parveke- ja terassilasitukset ovat vapautettuja luvanvaraisuudesta riippumatta lasitetun 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 ei enää rakennuksen sijoittumiselle asemakaava-alueen ulkopuolella ole määrätty erillistä etäisyyttä kiinteistön rajoista. Rakentamislaisissa rakennuksen vähimmäisetäisyys asemakaava-alueen ulkopuolella on rakennuspaikan/kiinteistön rajoista on vähintään 4 metriä. MRL:ssä tämä etäisyys on viisi metriä. Sijoittumisessa tulee korostetusti huomioida rakennusten paloturvallisuus ja tähän rakentamislain korjaussarja (HE 101/2024) antaa myös mahdollisuuden puuttua. Palovaaralliseksi rakennuskohteeksi 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

Palovaaralliseksi 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 sallien 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 rakennuskohtaan toteuttamisessa tuota etäisyyttä, on tarpeen noudattaa.

Liikennealueista ja teistä sijoittumisen määräykseen on soveltamisen helpottamiseksi kirjattu rakennusten lisäksi myös rakennelma ja rakennuskohde, joiden osalta tulee myös soveltaa minimietäisyyttä. Tätä määräystä sovelletaan ainoastaan rakentamisluvan edellyttäviin rakennushankkeisiin korjaussarjan 17 §:n mukaisesti.

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 suojavaikuksesta. 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 kokoinen 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. 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.

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. 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-alueita suunniteltaessa. Myös kunnossapitolain sääntelemät velvoitteet kiinteistön omistajalle on nostettu määräykseen.

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. Avo-ojaa ei myöskään saa täyttää kiinteistön lumilla, eikä muulla aineksella.

Neljänteen momenttiin on tarkennettu sitä, että johtojen ja putkistojen päälle rakentaminen edellyttää aina näiden omistajien suostumusta. 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.

Viidennen momentin määräystä on olevaan hiukan tarkennettu. Pääosin määräys on pysynyt samana.

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 aitaa rajalle. Etäisyysvaatimus on yhdenmukaistettu naapurikuntien määräyksen kanssa ja mahdollistaa todellisuudessa aidan huoltamisen oman kiinteistön puolelta.

12 § Osoitemerkinnot

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. Osoitemerkinnot 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 arvotarkennusten 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 kevytrakenteisiä niin sanottuja pressutalleja. Nämä rumentavat taajamakuva varsinkin kadun puolelle sijoitettuna. Tontilla varastoitavat autot, asuntovaunut, veneet, työkonet tai vastaavat tulee sijoittaa siten, etteivät ne rumenna ympäristöä tai tie- tai katunäkymää.

14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa

Pykälä on jaettu kahteen momenttiin: ensimmäisessä on kirjattu määräyksiä koskien tontin 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 huomioiseen ja 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.

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. Useamman puun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää aina maisematyöluopatarpeen arviointia. Tämän tekee rakennusvalvonta. Muistutuksena on myös lintujen pesintäaikoina kielto puiden kaatamiselle. Piha-alueelta kaadetuista puista syntyvä aine on suositeltavaa hyödyntää tontilla esimerkiksi jättämällä

runko pystypötkelöksi, kannoksi, maapuuksi tai rakentamalla muu risu- tai lahopuuaita luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi, pois lukien tuhohyönteisiä kuten kirjanpainajaa sisältävä puuaineis. Kadun varrelta kaadettuja puita ei suositella jätettäväksi pystypötkelöiksi katunäkymään perustuen.

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 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. Tällaisten tapahtumarakenteiden tulee kuitenkin olla käyttäjilleen turvallisia ja sijoittamiseen sekä tapahtuman järjestämiseen tulee saada maanomistajan lupa.

IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET

16 § Suunnittelutarvealueet

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

V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

17 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisolo- suhteiltaan 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 maa-suikaleella 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 huomioitavaa 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. 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. Huomioitavaa on, että lupatarpeesta vapautetut 10 m²:stä ja alle 30 m² kokoiset rakennukset tulee laskea tähän kokonaisrakentamisen määrään eli rakennusoikeuteen. Alle 10 m² kokoiset vähäiset rakennukset lasketaan rakennelmiksi, joita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Ensimmäisessä momentissa on määrätty rakentamisen määrästä pysyvään asumiseen tarkoitettulla asuinrakennuspaikalla. Rakentamisen maksimimäärä, rakennusoikeus, vastaa aiempaa määrystä. 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.

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 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 kasvihuoneet. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislain myötä kasvihuoneet 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 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.

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 minimoima 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 kerrosneliometriä kohden. Tarkoittaa siis sitä, että jo 120 kem² rakennusoikeus mahdollistaa kahden asunnon toteuttamisen, mikäli asemakaava ei sitä rajoita ja kaikki muut asuntoja palvelevat toiminnot pystytään toteuttamaan kiinteistöllä. Liitekartan osoittamalla alueella saa rakentaa yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden täyttä (150 kem²) sataaviittäkymmentä kerrosneliometriä kohden. Tarkoittaa siis sitä, että 300 kem² rakennusoikeus mahdollistaa kahden asunnon toteuttamisen, mikäli asemakaava ei sitä rajoita ja muut asuntoja 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 varistorakennusten korttelialueella

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa
Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

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 mitoitustarve 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 hallinnanajaolla jaetuilla hallintoalueilla sijoittuvista pientaloista.

Pientaloyhtiöissä eli ratkaisuisissa, joissa yhtiö muodostuu rivitalosta/rivitaloista, paritaloista tai erillispientaloista varastotilan vaatimus on sidottu asuntotyyppeihin siten, että suuremmissa asunnoissa tilavaatimus on isompi. Varastotilaa tulee olla niin lämmintä irtaimistovarastoa kuin kylmää tai lämmintä ulkoiluvälinevarastoa. Polkupyörille tulee varata riittävästi tilaa esimerkiksi katoksissa.

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 kivin tarkka ja antaa harkintavaltaa. Lähtökohtana on, että kiinteistöillä, 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 on tarpeen noudattaa topten-ohjekortin OHJE ARK 02 ohjeistusta. Pientaloyhtiöissä rakennusvalvontojen tulkinnan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee olla 2,5 kpl/asunto. Tilan tulee olla sääsuojattua tilaa (esim. katos), joka voi sijaita myös ulkoiluvälinevarastossa. Kerrostaloissa tilavaatimus on sidottu asuntojen huoneistokokoon ja pientaloissa ei ole erikseen mainittu polkupyöräpaikkojen vaatimusta.

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. Näitä ovat joko hulevesiputkisto tai ojasto. 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. Kadunvarsioiden osalta vastuu on ylläpidosta kunnalla.

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 liittämiselvöllisyydessä ja vapautuksissa sekä liittämiselvöllisyyden lievennyksissä toiminta-alueella noudatetaan vesihuoltolakia. Näiden osalta toimivaltainen on Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta.

28 § Talousveden riittävyys ja laatu
Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

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
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 maankaivuu 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.

Pohjavesialueella ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä vähintään viiden 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.

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 rakennusjärjestykseen kirjattu Tuusulan yleiskaavassa määritellyt äänieristysvaatimukset 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 rakennusjärjестystä.

33 § Pilaantuneet maa-alueet

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjестystä. Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä on III luvussa määräyksiä jätteen pienimuotoiseen hyödyntämiseen. Kyse on esimerkiksi betonin-, tiien- 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 jätteen hyödyntämisestä maarakentamisessa annettua valtioneuvoston asetusta (ns. MARA-asetus, 843/2017). Toimenpiteen suorittajan on oltava selvillä jäte-erien puhtaudesta ja haitattomuudesta.

34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot

Sääntely vastaa pääosin aiempaa rakennusjärjестystä. 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.

Sähköjakeluyhtiön 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 lupaa 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 voimajohdonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää sähkönjakeluyhtiöltä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään ne seikat ja turvallisuuskohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

35 § Tunnelit

Tuusulan kunnan alueella kulkevat tunnelit on merkitty liitekarttaan 2. Päijännetunnelin suojavaoähykkeen 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 suojavaoähykkeellä, 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.

IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

36 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaan perustamisessa tulee huomioida kevyen liikenteen turvallisuus sekä työmaan siisteys. Työmaasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ja häiriötä ympäristölle. Myöskin mahdollisten vieraslajien leviämisen estämiseen tulee kiinnittää huomiota.

37 § 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.

38 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Mikäli rakentamisessa on tarpeen käyttää yleistä katuä tai muuta aluetta työmaa-alueena määräaikaaisesti, myöntää tähän luvan yhdyskuntateknikka. Lupa haetaan lupapisteen kautta.

Huomioitavaa on, että mikäli työmaajärjestelyt vaikuttavat joukkoliikenteeseen, tulee tästä ilmoittaa joukkoliikenteen järjestäjälle.

39 § 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 työntekoa 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 mukaisesti 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.