

Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen

Sisällys	
Taustaa:.....	3
Lainsäädäntö:.....	3
Valmistelu:.....	4
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:.....	4
Luonnos ja siihen saadut ja mielipiteet:.....	4
Ehdotus ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet sekä tehdyt muutokset rakennusjärjestystekstiin:.....	5
Nykytila ja sen arviointi:.....	5
Vaikutusten arviointi:.....	7
Vaikutukset lainsäädännöstä:.....	7
Kuntakuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset:.....	8
Viranomaisohjausvaikutukset:.....	9
Turvallisuusvaikutukset:.....	9
Ympäristövaikutukset:.....	10
Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset:.....	10
Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen.....	13
I LUKU YLEISTÄ.....	13
1 § Soveltamisala.....	13
2 § Määritelmät.....	13
3 § rakennusvalvontaviranomainen.....	14
4 § Rakentamistapaohjeet.....	15
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet.....	15
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT.....	16
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus.....	16
7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta.....	18
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN.....	21
8 § Sijoittuminen.....	21
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan.....	22
10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen.....	23
11 § Aidat.....	25
12 § Osoitemerkinnät.....	26
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	26

14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa	26
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat	28
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET	30
16 § Suunnittelutarvealueet.....	30
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	31
17 § Rakennuspaikka	31
18 § Rakentamisen määrä	31
19 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueelle.....	33
20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen.....	33
VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA	34
21 § Tontin koko AO-korttelialueella	34
22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella	34
23 § Tontin koko teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella	34
24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa.....	34
25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	35
26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys.....	35
27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa.....	36
VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN	38
28 § Talousveden riittävyys ja laatu.....	38
29 § Jätevesien käsittely	38
30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä.....	38
VIII LUKU RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	40
31 § Melu.....	40
32 § Radon.....	40
33 § Pilaantuneet maa-alueet.....	40
34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot.....	41
35 § Tunnelit.....	42
36 § Lentoliikenne	43
IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT.....	44
37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen.....	44
38 § Työmaasuunnitelma.....	44
39 § Katu- ja muun yleisenalueen käyttäminen.....	44
40 § Toimenpiteet rakentamisaikalla.....	44
X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO.....	45

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 alueidenkäyttölainsiksi.

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 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.

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. Työ aloitettiin 2.11.2023 pidetyllä aloituskokouksella. Työryhmään ovat kuuluneet rakennusvalvonnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan, Tuusulan veden, maankäytön, paikkatiedon, elinvoiman, ympäristöterveyden, ympäristönsuojelun ja ympäristövalvonnan sekä hallintopalveluiden 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. Muistutuksissa 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 suunnitelmassa oleviin kemikaaleja käsitteleviin ja varastoiiviin 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 ja mielipiteet:

Rakennusjärjestyslunnon 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.

Ehdotus ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet sekä tehdyt muutokset rakennusjärjestystekstiin:

Rakennusjärjestysehdotus oli nähtävillä kunnan verkkosivuilla 20.5.-19.6.2025 välisen ajan. Rakennusjärjestysehdotuksesta saatiin yhteensä viisi (5) lausuntoa ja yksi muistutus. Kolme tahoja ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua ehdotuksesta. Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu erillinen yhteenveto. Lausunnoissa ei tullut isoja korjausehdotuksia jo laadittuun tekstiin. Joitakin perusteltuja tarkennuksia kylläkin. Muistutuksessa kyseenalaistettiin rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus sekä nostettiin esille rakennusjärjestyksellä mahdollistettava vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutos ilman poikkeamiskäsittelyä. Tämä ehdotus ei kuitenkaan ole lain mukaisesti mahdollinen esitetyllä Kurinhaka-Kurinrinne alueella osayleiskaavan ensisijaisen määräysvallan vuoksi. Sen sijaan muistutuksessa esille nostettu pykälän 19.1 rakennusoikeuden määrittely oli aiheellinen ja pykälää on muutettu vastaamaan MRL:n mukaista sääntelyä. Tähän ei ollut tarkoitus tehdä muutosta kiinteistöjen yhdenvertaisuuteen perustuen.

Saatujen lausuntojen perusteella tehdyt muutokset määräyksiin eivät ole määräysten osalta olennaisia. Määräyksiä sekä niitä tukevia perusteluja on joitakin osin hiukan tarkennettu, mutta nämä tarkennuksetkaan eivät ole niin olennaisia, jonka vuoksi ehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

Nykytila ja sen arviointi:

Rakennusjärjestyksen uusiminen on lailla velvoitettu (RakL 28 §). Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan tulee uusida 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. Rakennusvalvonnalla on kuitenkin ohjaus- ja neuvontavelvoite, joten rakennusjärjestyksellä on tässäkin mielessä tärkeä rooli. 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 kohdassa "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 "Kuntakuvalliset 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. Rakentamislainsäädännössä on 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 muut lait 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 kestävään elpymiseen.

Kuntakuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset:

Rakentamislain pohjalta laadittavalla rakennusjärjestyksellä ei voida kaiken rakentamisen osalta vaikuttaa kuntakuvaan tai laadukkaan arkkitehtuurin syntymiseen. Uuden rakentamisen sovittaminen olevaan ympäristöön tai kuntakuvaan, voi rakennusjärjestyksen määräysten osalta 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. Kulttuuriarvoja sisältävään kuntakuvaan saattaisi vaikuttaa

negatiivisesti esimerkiksi tiettyjen rakennukseen liittyvien erillislaitteiden vapauttaminen luvanvaraisuudesta. Tämän takia 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. Rakennusjärjestyksessä on annettu myös kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa mainittujen kohteiden osalta määräyksiä ja rajoituksia. Rakennusjärjestykseen on myös laadittu liitekartta arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-aleuiden esittämiseksi (liitekartta 4).

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 ja maisema 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. Tämä voi myös johtaa lisäresurssitarpeeseen tulevaisuudessa. 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 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.

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 liikkumisen lisäämistä, viherrakenteiden säilymistä ja lisäämistä sekä kestävästä rakentamisesta. Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään ohjaamaan osaltaan rakentamista ekologisemmaksi ja ympäristöä säästävemmäksi.

Määräykset tukevat kestävästä rakentamisesta 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 Tuusulan 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 valmistelemaan 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 määräyksiä 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 paikallisen rakentamisen ja maankäytön ohjauksessa, kun se on täydentämässä kaavoitusta. Määräyksillä pyritään mahdollistamaan viihtyisän ja tasapainoisen asuin ympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestyksen säädösten määrätessä 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 isojakin 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 säilymiseen, koska määräyksillä tavoitellaan ja ylläpidetään olevan ja rakentuvan ympäristön viihtyisyyttä, esteettisyyttä sekä toiminnallisuutta. Tällä voi olla vaikutusta myös alueen vetovoimaan siten, että paikallisten

yriytysten 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

Määritelmässä 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, jonka pohjan ala on alle 20 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 rakennusalan ulkopuolelle joissakin tapauksissa siis esimerkiksi istutettavalle tontin osalle, kunhan rakennelma ei aiheuta näkemähaittaa ja soveltuu ympäristöön. Sijainnin osalta tulee käyttää kuitenkin harkintaa ja huomioida muun muassa paloturvallisuuteen liittyvät vaatimukset. Pinta-alaa on kasvatettu

aiemmasta 10 m²:stä. Rakennelman määritelmä on avattu siksi, että aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä tällaiset pienet vähäiset rakennelmat olivat määritelty ei luvanvaraisiksi ja rakennusoikeuden yli sallittaviksi. Huomioitavaa on, että lupatarpeesta vapautetut kerrosalaltaan vähintään 20 m² ja alle 30 m² kokoiset talousrakennuksiksi luokiteltavat 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 liitännäiselinkeinoa, joiden roolia ja merkitystä usein joudutaan pohtimaan luparatkaisuissa. 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 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. 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 sekä kasvu ja ympäristö toimialueen toimintasäännöllä.

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 neljä liitekarttaa

- Liitekartta 1 Rantatien/Kirkkotien tonttikokoa ja asuntojen määrää koskevasta aluerajauksesta
- Liitekartta 2 pohjavesialueista ja vedenottamoiden suojavyöhykkeistä
- Liitekartta 3 lentomelualueista
- Liitekartta 4 arvokkaat kulttuuriympäristö- ja maisema-alueet

Liitekarttojen tarkkuudessa on huomioitu kriittisen infran esittämistarkkuus. Tarkemman tiedon tietyn kiinteistön osalta saa tiedustelemalla asiaa rakennusvalvonnasta.

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.

Energiakaivojen sijoittamisessa tulee huomioida ympäristöministeriön energiakaivo-oppaan suojaetäisyydet maanalaisiin johtoihin sekä kiinteistön rajoihin

(<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/40953>). Energiakaivojen porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkostolle.

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 sekä noudattaa rakentamiselle asetettuja määräyksiä muun muassa rakenteiden ja paloturvallisuuden osalta. 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 muut 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 lupatarve selvittää ja lupa hakea RakL 42.3 §:n mukaisesti. Sama koskee rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyviä toimenpiteitä, 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 voivat olla muun muassa (lista 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 (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. Listaan on lisätty määräys siitä, että mikäli asuinrakennuksen yhteydessä kiinteistölle rakennetaan luvanvaraisuudesta vapautettuja muita rakennuksia, joita ei lupahankkeen yhteydessä viranomaisen toimesta luvuteta eikä rakentamista viranomaisen toimesta valvota, ei tällaisiin rakennuksiin saa sijoittaa sellaisia teknisiä laitteita tai tiloja, jotka ovat edellytys asuintilojen käyttöönotolle. Tällaisina pidetään muun muassa tekniseen tilaan sijoitettavia lämmitys-, sähkö yms. laitteita sekä väestönsuojaa. Vaikka hanke ei edellytä rakentamislupaa, voi se edellyttää poikkeamisluvan, 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 hallintopakkokeinoin.

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. Koska lupakynnystä on nostettu ja hallituksen tahtotilana on rakennusvalvontojen keskittyminen olennaisiin valvontaa vaativiin rakennuskohteisiin, on luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista selvästi aikaisemmasta rakennusjärjestyksestä laajennettu, mutta myös tarkennettu.

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 ilma-vesilämpöpumpun 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. Sama koskee pientuulivoimaloita, mikäli niiden melutaso on enintään 45 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 suojele 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.

Uuden enintään 15 metrin pituisen tai 30 m² suuruisen laiturin rakentaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta, mikäli siitä ei aiheudu haittaa vastarannan tai muille lähikiinteistöille. Vesirajalaitteen rakentaminen, johon laituritkin luokitellaan, voi kuitenkin vaatia vesilain mukaisen luvan. Tämä lupatarve on hankkeeseen ryhtyvän selvitettävä toimivaltaiselta viranomaiselta.

Savuhormien ja tulisijojen osalta ei lupaa edellytetä, kun korvataan jo olemassa olevat hormi ja tulisija uusilla vastaavilla (esimerkiksi vanha elementtihormi korvataan uudella samantyyppisellä) tai rakennetaan muuhun kuin asuinrakennukseen uusi tulisija ja hormi. Näissä tulee kuitenkin huomioida kohonnut paloturvallisuusriski ja noudattaa pykälän yleismääräyksiä sekä pykälän 8 määräyksiä sijoittumisen osalta. Hankkeeseen ryhtyvän tulee kuitenkin noudattaa hormin rakentamisessa sekä tulisijan asentamisessa määräyksiä sekä valmistajan ohjeita.

Liikuteltavat laitteet on kirjattu erikseen listaan. Näiden osalta on silloin tällöin ollut epäselvyyttä lupatarpeesta. Tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen tontilla tai rakennuspaikalla ei edellytä rakentamislupaa. Kyse on lähinnä asuntovaunusta tai -autosta, jota käytetään osan aikaa vuodesta retkeilyyn ja osan

aikaa vuodesta se on pysäköitynä rakennuspaikalle. Tällaisen käyttö rakennuspaikalla esimerkiksi asumiseen ei kuitenkaan ole sallittua ilman rakentamislupaa. Saunalautan osalta paikallaan pysyttämiseksi on annettu erinäisiä edellytyksiä sekä paikallaan pystyttämiseksi enimmäisaika.

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 sallissa 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.

Pykälässä 8.2 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 koskien 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 ja luonnonmukaisina, 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 poikkeamis päätöksen 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.

Pykälä 9.3 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. Historiallisten ja maisemallisesti arvokkaiden (suojellut ja kulttuuriarvoja sisältävät rakennukset) rakennusten purkamiseen tulee olla perusteltu syy ja purkamisluvan RakL 56 §:n edellytykset tulee täyttyä. Tällaisten rakennusten purkaminen edellyttää aina RakL 55 §:n mukaista purkamislupaa. Purkamislupa on tarpeen tällöin myös, mikäli kyse on talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen purkamisesta. Purkamistoiminnasta on tarkemmin säädelty 14.4 §:ssä.

Pykälässä 9.4 määrätään muinaismuistolain (295/1963) mukaisten rauhoitettujen kohteiden säilyttämisestä sekä annetaan myös arkeologisten kohteiden osalta säilyttämis- ja dokumentointikehoitus. Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäänöksistä ja arkeologisista kohteista löytyy Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>

Pykälä 9.5 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.

Pykälä 9.6 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 lasiaihoiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen 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 tiiviissä kuntarakenteessa 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 § Pihaj-alueet ja pihamaan rakentaminen

Pykälää on nykymääräyksen 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 hulevesiongelmina. Pykälään on myös nostettu vieraslajien hävittämisvelvoite sekä istuttamiskielto. Ympärivuotisuudella

tarkoitetaan eri aikaan kukkivat ja mettä tarjoavia kasveja sekä kasvien antamaa tuulensuojavaikutusta talvella. Istutuksia suunniteltaessa ja toteuttaessa tulee huomioida, että esimerkiksi pensasaitojen tulee täysikasvuisena mahtua kiinteistön puolelle, eikä se saa ulottua naapurikiinteistön puolelle, mikäli naapurin kanssa ei ole muuta sovittu. Myös täysikasvuisen pensasaidan huoltaminen tulee olla mahdollista oman kiinteistön puolelta. Mikäli naapurikiinteistön kanssa on tehty sopimus pensasaidan sijoittamisesta esimerkiksi rajan tuntumaan, on sopimus syytä laatia kirjallisena ja siinä on tarkoituksenmukaista myös sopia pensasaidan huollosta sekä kustannusjaoista. Näin vältetään myöhemmin mahdolliset naapurikiistat. Sopimukseen on myös syytä kirjata maininta sopimuksen sitovuudesta kiinteistöjen vaihtaessa omistajaa.

Pykälässä 10.2 määrätään lumitilan koosta. Tämä on kokemuksen perusteella tarpeen, sillä usein rakentamisessa tonttien pienuuden vuoksi, ei lumitilaa pystytä osoittamaan tontille. Määräyksellä pyritään hankkeisiin ryhtyviä ottamaan huomioon tämäkin asia tontin käyttöä ja piha-aluetta suunniteltaessa. Myös kunnossapitolain sääntelemät velvoitteet kiinteistön omistajalle on nostettu määräykseen. Momenttiin on nostettu myös lumitilojen huomioiminen katu- ja yleisiä alueita suunniteltaessa. Suunnittelussa on hyvä huomioida myös pyöräpysäköinnin kunnossapidon ja hoidon vaatimukset. Tämä suunnittelua ohjaava määräys tulee huomioida jo kaavoituksen yhteydessä, kun laaditaan katualueiden yleissuunnitelmat, joissa ratkaistaan mm. tilavaraukset lumitilalle. Tuusulassa lumitilojen mitoitus katutiloissa perustuu kaavoituksen yhteydessä väyläviraston ohjeeseen.

Pykälässä 10.3 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).

Pykälässä 10.4 on painotettu 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 johdonmistajan 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. Puiden istuttaminen rasitealueelle on kielletty. Sama koskee myös muita maanalaisia putkia, vaikka rasitealuetta ei olisi määritelty virallisesti. Johtojen ja putkistojen päälle ei saa rakentaa aitaa tai muita rakennelmia ilma johdonmistajan suotumusta.

Pykälän 10.5 määräystä on olevaan hiukan tarkennettu. Pääosin määräys on pysynyt samana. Jäteastioiden paloturvallisuuden huomioimista on korostettu.

Pihan ja rakennusten valaistuksesta on määrätty pykälässä 10.6. 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.

Pykälä 10.7 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 osittain 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.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen aitojen ja muurien korkeutta on kuitenkin rajoitettu. Mikäli on tarvetta toteuttaa esimerkiksi meluntorjuntaa varten määräystä korkeampi meluaita tai -muuri voi hanke edellyttää myös rakentamislupaa. Tämä lupatarve tulee tarkistaa ennen

hankkeen toteutusta. Korkeusmääräyksistä poikkeaminen edellyttää joka tapauksessa poikkeamis päätöstä X luvun mukaisesti.

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 niiden 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.

Pykälässä 14.1 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.

Pykälään 14.2 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

luontotyyppiä tai luontotyypeille ominaista kasvillisuutta, kookasta puustoa tai maisemahistoriallisia jäänteitä. Säilytettäviä osia voivat olla esimerkiksi erilaiset metsiköt tai metsäsaarekkeet, pienvesistöt, rantavyöhykkeet tai kivimuodostumat, kuten siirtolohkare. Luontotyyppiä on kuvattu esimerkiksi Suomen Luontotyyppien punaisessa kirjassa (2018), luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeessa (2024) ja rakennetun ympäristön luontotyyppiä Rakennetun ympäristön luontotyypit ja niiden ekologisen tilan arviointi - ohjeessa (2025).

Useamman puun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää aina maisematyölupatarpeen arviointia. Sama koskee myös asemakaava-alueella muiden kuin asuinrakennuspaikkojen puiden kaatoa. Tämän lupatarpeen arvion tekee rakennusvalvonta. Mikäli puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa, voi rakennusvalvonta edellyttää hakemukseen liitettäväksi asiantuntijan (esimerkiksi arboristi) laatiman selvityksen kaadettavien puiden kunnosta ja maisemallisesta arvosta. 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.

Pykälät 14.3 ja 14.4 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 koski myös kaivettuja maa- ja kiviaineksiä. 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.

Rakennusta tai sen osaa purkaessa tulee huomioida myös jätelain (646/2011) 8 §:n mukainen etusijajärjestys sekä valtioneuvoston asetus jätteistä (978/2021) asettamat määräykset sekä velvoitteet rakennusosien hyödyntämisessä ja purkujätteen käsittelyssä. Kiinteistön omistajan tulee purkamisen osalta tehdä rapu -purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys <https://rapuselvyty.fi/> , mikäli lupapäätöksessä tämä edellytetään.

15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat

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

Pykälässä 15.1 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.

Pykälässä 15.2 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.

Pykälässä 15.4 on otettu kantaa julkisen 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 määräyksiksi kuntalaisten yhteydenottojen vuoksi.

Pykälässä 15.5 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 terveystieteiden mahdollisesti edellyttämät luvat). Mikäli tarve tällaiselle tapahtumarakenteelle, on yli kolme kuukautta, tulee rakennelmalle hakea rakentamislupa. Tapahtumajärjestäjän tulee huolehtia, ettei tapahtumarakennelmat tai itse tapahtuma aiheuta ongelmia joukkoliikenteen sujuvuudelle, mikäli tapahtuma järjestetään joukkoliikennekadulla tai tällaisen kadun välittömässä läheisyydessä.

IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET

16 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueet ovat samat kuin aiemmin eli kaikki asemakaavoittamattomat Tuusulan kunnan alueet. Koko kunnassa on rakentamispainetta. Hajarakennuspaikat, ja lupahakemukset niiden toteuttamiseksi, sijoittuvat tasaisesti ympäri kuntaa. Tavanomaista lupamenettelyä tarkempaa harkintaa tarvitaan, jotta voidaan tutkia kokonaisvaltaisesti kunnan asemakaavoitetun alueen ulkopuolista rakentamista ja taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Uuden rakentamisen osalta on näin ollen tarpeen tutkia yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmalla alueella yhdyskuntatekniset verkostot, liikenneväylät, ympäristöarvot sekä ympäristöön aikaisemmin toteutunut rakentaminen.

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 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. Pykälässä 17.2 on tarkennettu sivuasunnon roolia rakennuspaikkojen muodostumisessa eli sivuasunto ei koskaan muodosta automaattisesti uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan muotoutuminen tulee aina arvioida sijoittamisten edellytysten kautta.

Pykälässä 17.3 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, 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. Huomioitavaa on, että lupatarpeesta vapautetut pohjan alaltaan 20 m²:stä ja alle 30 kem² kokoiset rakennukset tulee laskea tähän kokonaisrakentamisen määrään eli rakennusoikeuteen. Pohjan alaltaan alle 20 m² kokoiset vähäiset rakennukset lasketaan rakennelmiksi, joita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Huomioitavaa on, että pohjan alaan lasketaan myös mahdolliset katokset. Pinta-ala lasketaan kantavien rakenteiden ulkopintaa pitkin eli seinän tai pilareiden ulkopintaa pitkin.

Pykälässä 18.1 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 luvuin muodostu erillisiä työpaikka-alueita. Tästä määräyksestä on kuitenkin mahdollista hakea poikkeamista, mikäli sille maankäytölliset perusteet löytyvät.

Pykälässä 18.2 on määrätty vapaa-ajan asunnolle soveltuvan rakennuspaikan rakentamisenmäärästä. Tämäkin noudattelee kokonaisrakentamisen määrän eli rakennusoikeuden osalta vanhaa sääntelyä ja lisämääräykset vastaavat ensimmäisen momentin määräyksiä.

Pykälässä 18.3 määrätään sivuasunnon kriteerit. Sivuasunto ei muodosta omaa rakennuspaikkaa. Aiempaan sääntelyyn nähden on muutettu sivuasunnon sijaintia suhteessa pääasuntoon. Sivuasunnon tulee sijoittua enintään 50 metrin etäisyydellä pääasunnosta ja sijoituksessa tulee huomioida muodostuva kokonaisuus. 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.

Pykälä 18.4 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 tällaiset asumisen yhteydessä haettavat pienyritystoimintaa palvelevat tilat lasketaan kiinteistön rakentamisen maksimimäärään eli rakennusoikeuteen.

Pykälässä 18.5 on annettu säilytys-/varastotilojen minimivaatimus. Vaadittu säilytystila voi jakautua useampaan tilaan, mutta osaan niistä tulee olla yhteys ulkotilaan. Mikäli tila sisältää myös talotekniikan laitteita, ei talotekniikan vaatimaa pinta-alaa lasketa mukaan vaadittuun säilytystilaan. Rakentamislupahakemukseen tulee tällöin liittää selvitys pinta-alan koostumisesta.

19 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueelle

Sääntely vastaa pääosin aikaisempaa, tosin saunarakennuksen kokoa on aiemmasta suurennettu. Huomioitavaa on, että saunan määrittelyn mukaisesti saunarakennuksessa tulee olla yli puolet huoneistoalasta saunaa palvelevia tiloja. 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 lampaita. 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. Ympäristönsuojelliset 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. Näin ollen kiinteistön lohkokattava pinta-alan tulee olla suurempi kuin 600 m². 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 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 (rakennuskaavoja), 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 mitoitustarve on eritelty pientaloille, rivitaloille ja kerrostaloille. Pientalojen (yhden ja kahden perheen pientalot) osalta on varastotilan tarve vähintään 9 m^2 (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 hallinnanjaolla jaetuilla hallintoalueilla sijoittuvista pientaloista. Mitoitettu 9 m^2 varastotila sisältää myös asuntokohtaisten polkupyörien säilytystilan, joten sisäänkäynnillä ulkoa varustetun varaston tulee olla riittävän kokoinen. Mikäli varastotila sisältää myös talotekniikan laitteita, ei talotekniikan vaatimaa pinta-alaa lasketa mukaan vaadittuun säilytystilaan. Rakentamislupahakemukseen tulee tällöin liittää selvitys pinta-alan koostumisesta.

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, vähintään yksi polkupyöräpaikka/ asuinhuone, esimerkiksi katoksissa. Polkupyöräpaikkamitoitusvaatimus on esitetty 26 §:ssä ja se on linjassa uusien asemakaavojen määräyksiä ja tulee kestävän liikkumisen 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 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.

Polkupyörrien säilytyksen osalta noudatetaan kerrostalorakentamisessa topten-ohjekortin OHJE ARK 02 ohjeistusta. Kerrostaloissa tilavaatimus on sidottu asuntojen huoneistokokoon. Tilatarve siis kasvaa mitä suurempi asunto. Mikäli asemakaavan sallii osan pyöräpaikoista sijoitettavan ulkotiloihin, on näistä paikoista osa toteutettava runkolukituksen mahdollistavina.

Pientaloissa ja pientaloyhtiöissä (rivitalot, erillistalot) tulee polkupyöräpaikkoja olla vähintään 1 kpl/asuinhuone. Polkupyöräpaikkojen 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 yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista. Yleinen hulevesijärjestelmä koostuu hulevesiputkistosta ja osin ojastosta. 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 talviakaan maanpäällisissä painanteissa ja vastaavissa on useimmiten sekä lunta että jäätä, viivytyksjärjestelmän toiminen, myös talviaikaan, on 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 suojavaikokkeella 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, katuojaan 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 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 liittämiselvöllisyydessä ja vapautuksissa sekä liittämiselvöllisyyden lievennyksissä toiminta-alueella noudatetaan vesihuoltolakea. 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 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 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.

Näillä erityisherkillä alueilla tulee kiinnittää huomiota moottoriajoneuvojen liikennöinti- ja paikotusalueiden suojaukseen pohjaveden pilaantumisriskin minimoimiseksi. Asemakaavoissa tämä suojaustarve on usein huomioitu jo kaavamääräyksissä. Sen sijaan asemakaava-alueen ulkopuolella on usein tullut arvioitavaksi suojaustarve. Lähtökohtana voidaan pitää vähintään viiden moottoriajoneuvon sääntöä. Tämä pohjautuu ELY-keskuksen Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa -oppaassa kaavoittajille esitettyyn kaavamääräyskirjaukseen ajoneuvojen säilytykseen ja ajoon liittyvistä suojaustarpeista. Vähintään viiden (5) moottoriajoneuvon rakennuspaikalle johtava kulkuväylä sekä ajoneuvoilla käytettävä piha- ja paikoitusalue tulee suojata siten, ettei aiheuteta pohjaveden pilaantumisvaaraa. Näiltä alueilta tulee myös hulevedet kerätä, käsitellä ja johtaa siten, ettei aiheuteta maaperän tai pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden pilaantumisvaaran riskien arvioiminen on toki tapauskohtaista, sillä aina tilanne ei ole kovin selkeä. Esimerkiksi rakennuspaikalle voi olla pohjavesialueelle sijoitulta yleiseltä tieltä pitkä matka tai kulkuväylää käyttävät useammat kiinteistöt kulkurasitteen omaisesti. Vaikka tätä kulkuväylää käyttäisi yli viisi (5) moottoriajoneuvoa, voi tulla tapauskohtaisesti arvioitavaksi kulkemisen todellinen riski pohjavesille ja tämän vaatima suojausvaatimus. Huomioitavaa on, että kulkemista riskillisempää on ajoneuvojen seisottaminen piha-alueella. Pohjavesien suojaustarve koskee myös jäteastioiden sijoittamisesta rakennuspaikalle.

Pykälään on siirretty omaksi kohdaksi ohjaus Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisesta. Päijännetunnelin sijainti tulee tarkistaa esimerkiksi rakennusvalvonnasta, mikäli epäilee kiinteistön sijoittuvan tunnelin suojavyöhykkeelle. Päijännetunnelin suojavyöhykkeen 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 suojavyöhykkeellä, 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

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristävyys saavutetaan. Mitoitettavaa ulkomelun äänitasoa valittaessa on otettava huomioon rakennusajankohdan sekä arvioitu äänitaso noin 20 vuoden aikajänteellä. Tämä perustuu Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa - oppaaseen (<https://www.doria.fi/handle/10024/90606>) kirjattuun parhaan käytännön suositukseen. 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 maarakentamisessa 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, kaivuaikaisten 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, mutta tarkempi ohjaus on siirretty määräyksestä perusteluosaan. Hankkeeseen ryhtyvä sekä suunnittelija ohjataan rakentamisen suunnittelussa olemaan yhteydessä kantaverkkoyhtiöön tai jakeluverkkoyhtiöön suunniteltaessa rakentamista voimajohtojen tai ilmajohtojen läheisyyteen.

Suunniteltaessa ja rakennettaessa voimajohtojen läheisyyteen, tulee huomioida johtoaluetta koskevat suoja-alueet. Voimajohtojen johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Reunavyöhykkeen leveys on 10 metriä johtoaukean molemmin puolin. Voimajohtojen johtoaukean leveys riippuu johdon jännitteestä yleensä seuraavasti:

- 400 kV:n johdon johtoaukean leveys 36–42 m
- 110 kV:n johdon johtoaukean leveys 26–30 m

Fingridin omistamien johtojen osalta tulee pyytää erillinen risteämäläusunto www.fingrid.fi/risteamalausunnnot. Risteämäläusunnossa annetaan toimintaohjeet, jotta voimajohtoalueella tapahtuva toiminta ei ole ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä vaaranna voimajohtojen käyttöä ja kunnossapitoa. Myös maankaivu- ja louhintatöistä voimajohtojen läheisyydessä tulee pyytää risteämäläusunto.

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, jotta puut eivät kaatuessa ulotu voimajohtoon.

Kantaverkkoyhtiö 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 pylvää, 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 turvallisuuskohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

Muiden ilmajohtojen eli pien- ja keskijännitejohtojen osalta on syytä varmistaa tarvittavat suojaetäisyydet jakeluverkkoyhtiöstä. Pienjännitejohtoja ovat 0,4/1 kV riippukierrehdot ja keskijännitejohtoja ovat 20 kV avojohdot.

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). Meriviemäri-tunnelin 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 lentoesterajoituspinnat 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 yhdyskuntateknikka. 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 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 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.