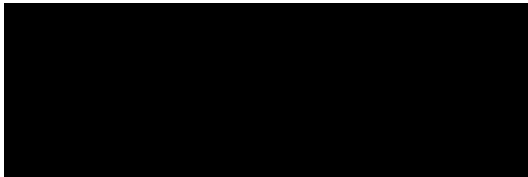


VALTAKIRJA

Täten valtuutan [REDACTED] kuolinpesän osakkaana [REDACTED] tai hänen määräämänsä hakemaan Helsingin hallinto-oikeudelta [REDACTED] kuolinpesän puolesta muutosta Tuusulan kunnanvaltuuston päätökseen 6.10.2025 § 170 Rakennusjärjestyksen hyväksyminen.

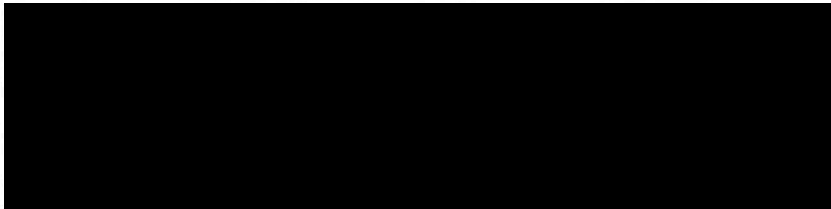
Tampereella, 15. päivänä lokakuuta 2025



VALTAKIRJA

Täten valtuutan [REDACTED] kuolinpesän osakkaana [REDACTED] tai hänen määräämänsä hakemaan Helsingin hallinto-oikeudelta [REDACTED] kuolinpesän puolesta muutosta Tuusulan kunnanvaltuuston päätökseen 6.10.2025 § 170 Rakennusjärjestyksen hyväksyminen.

Tuusulassa, 15. päivänä lokakuuta 2025



VALTAKIRJA

Täten valtuutan [REDACTED] kuolinpesän osakkaana [REDACTED] tai hänen määräämänsä hakemaan Helsingin hallinto-oikeudelta [REDACTED] kuolinpesän puolesta muutosta Tuusulan kunnanvaltuuston päätökseen 6.10.2025 § 170 Rakennusjärjestyksen hyväksyminen.

Tuusulassa, 15. päivänä lokakuuta 2025



Tuusulan kunnan rakennusjärjestys 2025

Käsittely:

11.12.2024 kuntakehityslautakunta (luonnos)

14.5.2025 kuntakehityslautakunta (ehdotusluonnos)

19.5.2025 kunnanhallitus (ehdotusluonnos)

20.8.2025 kuntakehityslautakunta (ehdotus hyväksymiseksi)

25.8.2025 kunnanhallitus (ehdotus hyväksymiseksi)

8.9.2025 kunnanvaltuusto, hyväksyminen

[Sinisellä luonnokseen nähden muutetut tekstit.](#)

Sisällysluettelo

I LUKU YLEISTÄ	5
1 § Soveltamisala	5
2 § Määritelmät	5
3 § Rakennusvalvontaviranomainen	7
4 § Rakentamistapaohjeet	7
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet	7
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT	7
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus (RakL 42 §)	8
7 § Rakentamiskohteet, mitkä voidaan suorittaa ilman rakentamislupaa	8
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN	10
8 § Sijoittuminen	11
8.1 § Etäisyydet rajoista	11
8.2 § Etäisyydet liikennealueista ja teistä	11
8.3 § Rakentamisen sijoittuminen ranta-alueilla	11
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan	12
9.1 § Rakennuksen, rakennelman ja rakennuskohteiden korkeusasema	12
9.2 § Olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön huomioon ottaminen	13
9.3 § Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden huomioiminen rakentamisessa	13
9.4 § Kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet	14
9.5 § Seinämaalaukset (muraalit) ja muu julkinen taide rakentamisessa	15
9.6 § Lintuturvallinen rakentaminen	15
10 § Piha-alue ja pihamaan rakentaminen	15
10.1 § Pihan korkeusasemat, pengerrykset ja istutukset	15
10.2 § Lumitilat	16
10.3 § Tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt, avoneuvoliittymät ja pelastustiet	16
10.4 § Maanalaiset johdot, rakenteet	17
10.5 § Jätehuolto, jäteastiat ja -suojat	17
10.6 § Pihan ja rakennuskohteen valaistus	18
10.7 § Vihertehokkuus	18
11 § Aidat ja muurit	18
12 § Osoitemerkinnät	19
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	19
14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa ja rakennuksen elinkaari	20

14.1 § Tontin tai rakennuspaikan luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa	20
14.2 § Rakennuspaikan kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen ja lisääminen	21
14.3 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat	21
14.4 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	22
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat	23
15.1 § Julkisen ulkotilan rakennukset, rakennelmat ja laitteet	23
15.2 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet	23
15.3 § Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit	23
15.4 § Julkisen ulkotilan valaistus	24
15.5 § Tapahtumien järjestäminen ja niihin liittyvien rakennelmien tai rakennuskohteiden pystyttäminen	24
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET	24
16 § Suunnittelutarvealueet	24
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	25
17 § Rakennuspaikka	25
17.1 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa asuin- tai vapaa-ajan rakennuksen	25
17.2 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa sivuasunnon	25
17.3 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa eläinsuojan	26
18 § Rakentamisen määrä	26
18.1 § Rakentamisen määrä pysyvään asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla	26
18.2 § Rakentamisen määrä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla	27
18.3 § Sivuasunnon rakentamisedellytykset ja enimmäiskerrosala	27
18.4 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa yritystoimintaa	27
18.5 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	27
19 § Rakentamisen määrä ranta-alueelle	28
19.1 § Ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala	28
19.2 § Ranta-alueen vapaa-ajan rakennuspaikan enimmäiskerrosala	28
20 § Eläinsuojat ja maatarakentaminen	29
VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA	29
21 § Tontin koko AO-korttelialueella	29
22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella	30
23 § Tontin koko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella	30
24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa	30
25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	30
26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys	31

27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa.....	31
VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN.....	33
28 § Talousveden riittävyys ja laatu.....	33
29 § Jätevesien käsittely	33
30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä	33
30.1 § Erityishuomiot Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisessa	34
VIII LUKU RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	34
31 § Melu.....	35
31.1 § Liikenne- ja ratamelu	35
31.2 § Lentomelu	35
32 § Radon.....	36
33 § Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat	36
34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot	36
35 § Tunnelit.....	37
35.1 § Meriviemäri-tunneli	37
36 § Lentoliikenne.....	37
IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	37
37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen	37
38 § Työmaasuunnitelma.....	38
39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen	38
40 § Toimenpiteet rakentamispaikalla	38
40.1 § Rakentamishankkeesta tiedottaminen	38
40.2 § Tilapäiset työmaarakennukset	38
40.3 § Työskentelyaika	39
40.4 § Pölyn leviämisen estäminen.....	39
40.5 § Kosteudenhallinta.....	39
40.6 § Jätehuollon järjestäminen.....	39
40.7 § Työmaan purkaminen ja siistiminen.....	39
X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO.....	39

I LUKU YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Rakentamislaisissa, alueidenkäyttölaissa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Tuusulan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää täydentäviä rakentamishojeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät pääasiassa yleispiirteisiä kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle. Laki, asetus, asemakaava, oikeusvaikutteinen yleis- ja osayleiskaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Tuusulan kunnassa on hyväksytty myös ympäristösuojelumääräykset ([kunnanvaltuusto 8.9.2025 § x](#)). Näiden soveltaminen on tarpeen rakennusjärjestyksen kanssa rinnakkain. Mikäli Tuusulan kunnan ympäristösuojelumääräyksissä on määrätty samasta asiasta kuin tässä rakennusjärjestyksessä, tulee noudattaa sitä määräystä, millä päästään parempaan ympäristösuojelulliseen lopputulokseen tai tasoon.

2 § Määritelmät

Tässä rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan

rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL 2 §)

rakennuskohteella rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (RakL 2 §)

rakennelmalla kevytraketeista ja siirtokelpoista yksikerroksista rakennuskohdetta, kuten pihavaja, puutarhamaja, kasvihuone, grillikatos, maakellari, leikkimökki, joiden pohjan ala on enintään 10 m². Rakennelmia ei lasketa tontin rakennusoikeuteen.

tontilla asemakaava-alueella myös ohjeellisen tonttijaon alueella sijaitsevaa rakennuspaikkaa (joka voi koostua useasta kiinteistöstä).

rakennuspaikalla kiinteistöä, missä rakentamisen mahdollisuus on tutkittu rakentamisluvalla tai, mikä on jo hyväksytty rakennuspaikaksi

julkisella ulkotilalla tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella mainitussa käytössä

katualueella asemakaavan mukaista kadulle varattua aluetta maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu. (AKL (132/1999) 83 §)

tiealueella asemakaava-alueen ulkopuolella Väyläviraston omistuksessa oleva liikennöintialue. Tiealue, jonka rajoja ei ole kiinteistötoimituksessa määrätty, ulottuu kahden metrin etäisyydelle ojan tai, missä ojaa ei ole, tieluiskan tai -leikkauksen ulkosyrjästä. (Maantielaki (503/2005) 5 §)

yksityistiealueen kyseessä ollessa aluetta, johon tieoikeus kohdistuu ja jolle tietä varten tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet kuten ajorata, jalkakäytävä ja pyörätie sekä piennar, luiska, pengermä, oja, väli- ja rajakaista, kohtaamis- ja kääntymispaikka, tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka, valaistuslaitteet ja liikenteenohjauslaitteet, silta, rumpu, melueste, lautta laitureineen ja väylineen, kaide ja tiemerkki voidaan sijoittaa (YksTL 560/2018 3.1 § 9-kohta)

puistoalueella puistoa tai lähivirkistysaluetta asemakaava-alueella. Puisto voi olla rakennettu tai lähes luonnontilainen virkistyskäyttöä varten hoidettu puistometsä.

aukiolla avointa julkista tilaa esimerkiksi toria

eläinsuojalla tarkoitetaan eläinten hyvinvoinnista annetun lain (693/2023) mukaista eläinten pitopaikkaa tai pysyvää pitopaikkaa kuten esimerkiksi tallia, kanalaa ja muuta vastaavaa eläinten pitoon tarkoitettua rakennusta sekä eläimen pitoon liittyvää rakennusta tai rakennelmaa, joka on tarkoitettu eläimelle säänsuojaksi.

talousrakennuksella olevaan asuntoon tai maatilan asuinrakennukseen liittyvä autosuoja-, varasto-, sauna-, tai muu vastaava rakennus

saunarakennuksella rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla tulisija muttei ruuanlaittomahdollisuutta

sivuasunnolla asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti pääasuntoon ja sillä halutaan tukea useamman sukupolven asumista.

asemakaava-alueen lievealueella asemakaavoitetun alueen reunasta ulospäin suuntautuva alue, jolle kohdistuu rakentamis- tai suunnittelupainetta. Alueella rakentaminen tulisi ratkaista asemakaavalla.

hulevesillä sade- ja sulamisvesiä, jotka virtaavat maanpintaa, rakennusten kattoja ja muita vettä läpäisemättömiä pintoja pitkin. Myös kuivatusvesiin eli salaojavesiin sovelletaan hulevesiä koskevia määräyksiä.

työmaavesillä työmailla muodostuvia vesiä tai lietteitä, lukuun ottamatta työmaakoppien sosiaali- ja saniteettitiloissa syntyviä talousjätevesiä. Työmaavettä muodostuu sade- ja sulamisvedestä, maaperän vesistä ja työmenetelmissä käytettävistä vesistä sekä työmaan ulkopuolisten vesien päästessä työmaa-alueelle.

laiturilla veden rajaan rakennettavaa tai rannasta ulkonevaa rakennelmaa, joka on uima- tai oleskelutarkoitusta varten ja johon voi esimerkiksi kiinnittää veneen tai joka muuten helpottaa pääsyä rantaan

vesistöllä järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta; vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdetä (vesilaki 3 § kohta 3 (587/2011))

ranta-alueella yleensä vähintään 50 metriä ja enintään 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin

rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tähän vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet.

Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä Päijännetunnelista 200 metrin päähän ulottuvaa suojaa-
aluetta. Päijännetunneli on merkitty liitekarttaan 2

pohjavesialueella luokiteltuja vedenhankintaan varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia
pohjavesialueita. Pohjavesialueet ovat merkitty liitekarttaan 2, pohjavesialuerajaukset löytyvät
Tuusulan karttapalvelusta (<https://kartta.tuusula.fi>)

jalkakäytävällä väyliä, jotka on tarkoitettu vain tieliikennelain määritelmän mukaiseen
jalankulkuun (tieliikennelaki (10.8.2018/729) 2 §)

näkemähaitalla estettä, mikä estää tienkäyttäjää havainnoimaan ympäristöä ja liikennettä

rasitealueella viranomaisen perustamaa kiinteistörasitealuetta ja rakennusrasitealuetta sekä
asemakaavassa osoitettua esim. ajoyhteydeksi tai maanalaisille johdoille varattua aluetta.
Maanalaiset johdot ja putket voivat sijaita myös muualla kuin mainitulla rasitealueella
esimerkiksi käyttöoikeussopimukseen perustuen, jolloin tulkitaan näitä soveltuvilta osin
rasitealueiksi ja joilla tulee varata riittävä etäisyys mahdollisia korjaustoimenpiteitä ajatellen.
Tällaisen alueen leveydestä ja muista ehdoista alueen käyttöön liittyen (mm. mahdolliset
istutukset) tulee olla sovittu johdonomistajan kanssa

kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnilla Tuusulan yleiskaavan 2040 yhteydessä
laadittua selvitystä, jonka tavoitteena on maankäytön kautta turvata menneiden aikakausien
synnyttämien ympäristöjen säilyminen. Inventointi löytyy kunnan verkkosivuilta.

3 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kuntakehityslautakunnan alainen
rakennusvalvontajaosto. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännöllä.

4 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kuntakehityslautakunta voi antaa kaavamääräyksiä täydentäviä
alueellisia rakentamishojeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin
erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista. Rakentamistapaohjeet ovat alisteisia
asemakaavaan ja rakennusjärjestykseen nähden.

5 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Rakennusjärjestyksen liitteinä ovat seuraavat kartat:

- Liitekartta 1 Rantatien/Kirkkotien tonttikokoa ja asuntojen määrää koskevasta aluerajauksesta
- Liitekartta 2 pohjavesialueista ja Päijännetunnelin suojaa-alueesta
- Liitekartta 3 lentomelualueista
- [Liitekartta 4 arvokkaat kulttuuriympäristö- ja maisema-alueet](#)

II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT

6 § Rakentamisen luvanvaraisuus (RakL 42 §)

Rakentamisluvan edellyttävien rakentamislain (RakL) 42.1 § mukaiset kohteet ovat

- 1) asuinrakennus
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- 7) energiakaivo
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue, isot varastointialueet)

Korjaus- ja muutostyö edellyttää rakentamisluvan RakL 42.3 §:n perusteella, 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

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa RakL 43.3 § mukaisesti, jos:

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

Korjaus- ja muutostöiden osalta lupatarve on hyvä selvittää rakennusvalvonnasta aina ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

7 § Rakentamiskohteet, mitkä voidaan suorittaa ilman rakentamislupaa

Ilman lupaa toteutettavan rakennuksen, rakennuskohteen tai rakennelman tulee täyttää seuraavat ehdot:

- Hankkeen tulee olla asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.
- Hankkeen tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjeita, mikäli alueelle on ne laadittu.
- Rakennuksen, rakennelman korkeus (julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta) saa olla enintään 2,8 metriä.
- Rakennuksen, rakennelman tulee soveltua ympäristöön huomioiden 9 §: määräykset.
- Rakennuksen, rakennelman etäisyys liikennealueista ja teistä oltava 8.2 §:n mukainen.
- Mikäli rakentamiskohteena on asemakaavassa suojeltu tai kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävä rakennus, tulee lupatarve tarkistaa erikseen.
- Rakentamiskohde tai rakennelma ei edellytä lentoestevaloja.
- Valomainokset eivät aiheuta häiriötä lähialueen asuntoihin.

- Rakennelman/rakennuskohteen, mikä sisältää hormin, tulee sijaita vähintään 4 metriä rajasta.
- Mikäli asuinrakennuksen yhteydessä rakennetaan kiinteistölle luvanvaraisuudesta vapautettuja muita rakennuksia, ei tällaiseen rakennukseen saa sijoittaa asuinrakennuksen käyttöä edellyttäviä teknisiä laitteita tai tiloja.

Edellä mainittujen yleisten etujen täyttyessä ei rakentamislupaa tarvita seuraaviin toimenpiteisiin:

1. Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

- pohjavesialueen, Päijännetunnelin suojavyöhykkeen tai ranta-alueen ulkopuolella

2. Laituri

- olevan laiturin korvaaminen samanlaisella uudella
- uuden laiturin rakentaminen, mikäli laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m². Uuden laiturin sijoittamisen edellytyksenä on, että rantaviivaa on vähintään 50 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 30 metriä, [tai laiturin pituus on alle 1/3 joen leveydestä](#). Laituri ei saa aiheuttaa haittaa vastarannan kiinteistölle, eikä muille lähikiinteistöille. [Kiinteistölle sallitaan yksi laituri](#). Laiturien koko, materiaali, värit ja varusteet tulee toteuttaa siten, että ne soveltuvat rantamaisemaan. Laiturit tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

3. Rakennukseen liittyvät talotekniset toimenpiteet, kiinteät erillislaitteet, säiliöt

- pientalon ja rivitalon talotekniset toimenpiteet (ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmät), mikäli toimenpide ei liity terveyshaitan korjaamiseen
- salaojajärjestelmän uusiminen
- hulevesijärjestelmän uusiminen pohjavesi- ja ranta-alueen ulkopuolella
- ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun sijoittaminen enintään 2 asunnon pientaloon, mikäli rakennus ei ole asemakaavalla tai yleiskaavalla suojeltu tai luokiteltu kulttuurimaisema ja rakennuskanta inventoinnissa. Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa rakennusvalvonnasta.
- aurinkopaneelien tai -keräimien (teho enintään 10 kW) sijoittaminen rakennuksen katolle, mikäli rakennus ei ole asemakaavalla tai yleiskaavalla suojeltu [eikä rakennus ole rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä rakennusta ole tunnistettu kulttuurimaisemassa ja rakennuskanta -inventoinnissa suojeluarvoja sisältäväksi](#). Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa rakennusvalvonnasta.
- maapiirin perustuva maalämpöjärjestelmän rakentaminen [\(maapiiri\)](#) pohjavesialueen ulkopuolella
- pientuulivoimala rakennuksen katolle, jos pientuulivoimalan melutaso on enintään 45dB, jos rakennuksen julkisivut eivät ole asemakaavassa tai yleiskaavalla [eikä rakennus ole rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä rakennusta ole tunnistettu kulttuurimaisemassa ja rakennuskanta -inventoinnissa suojeluarvoja sisältäväksi](#). Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa lupatarve rakennusvalvonnasta. Sijoittamisessa tulee huomioida sen näkyminen kuntakuvassa ja mahdolliset haittavaikutukset lintuihin.
- varastointisäiliön sijoittaminen kiinteistölle (tilavuus alle 120 m³ ja kokonaiskorkeus alle 30 metriä)
- [maakellarin rakentaminen](#)
- [paljun tai uima-altaan rakentaminen](#). Sijoittelussa huomioitava 1 momentin etäisyysmääräyksen lisäksi naapureiden raitisilmaventtiilit sekä palomääräykset.
- [lautasantennin sijoittaminen rakennukseen](#)
- [muistomerkin sijoittaminen](#)

4. Aidat ja tukimuurit

- asuintonttien välisen aidan tai muurin rakentaminen (huomioitava kuitenkin 11 §:n vaatimukset)
- asuintontin ja yleisen alueen välisen aidan tai muurin rakentaminen (huomioitava kuitenkin 11 §:n vaatimukset)
- teollisuus-, liike- ja varastorakennustontin aidan tai muurin rakentaminen (huomioitava kuitenkin 11 §:n vaatimukset)

5. Julkisivutoimenpiteet

- pientalojen ja niihin liittyvien talousrakennusten julkisivujen värin, materiaalin ja ikkunoiden vaihtaminen, jos rakennuksen ~~julkisivut eivät ole julkisivuista ei ole annettu määräyksiä~~ asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltuja eikä rakennusta ole tunnistettu kulttuurimaisemassa ja rakennuskanta -inventoinnissa suojeluarvoja sisältäväksi. Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa rakennusvalvonnasta.
- asuinrakennusten olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen
 - vähintään 30 % terassia ympäröivien seinien pinta-alasta tulee saada avonaiseksi, lasitus ei ole julkisivunomainen
 - parvekelasituksessa kaiteen yläpuolinen lasitus tulee olla kokonaan avattavissa vähintään yhdeltä pitkältä sivulta
 - terasseissa ja parvekkeissa on huomioitu palomääräykset

6. Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

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

- alle 30 m² kokoinen kasvihuone

7. Liikuteltavat laitteet

- tontille tai rakennuspaikalle sijoitettavat tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palveleva liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen
- saunalautan paikallaan pysyttäminen vesialueella, kun
 - se sijoittuu asuinrakennuspaikan pihapiiriin välittömään yhteyteen,
 - se ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle,
 - saunalautan jätevedet tulee kerätä säiliöön, joka tyhjenetään maissa jätevesiviemäriin,
 - tontin rantaviivaa on yli 15 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 40 metriä,
 - saunalautta on yksikerroksinen, enintään kolme metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m²
 - käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä,
 - paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk,
 - julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä ja
 - pitämiseen on vesialueen omistajan lupa.

Jos saunalautta täyttää vesikulkuneuvolle asetetut vaatimukset noudatetaan mitä vesikulkuneuvojen säilyttämisestä ja laituripaikoista on säädetty.

8. Savuhormit ja tulisijat

- uuden savuhormin ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaava tilalle
- muuhun kuin asuinrakennukseen asennettavan uuden savuhormin ja tulisijan rakentaminen. Huomioitava kohonnut paloturvallisuus ja sen edellyttämä etäisyys rajoista ja muista rakennuksista.
- uuden tulisijan liittäminen olevaan hormiin, mikäli rakenteita ei tarvitse tulisijan painon vuoksi vahvistaa

III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN

8 § Sijoittuminen

8.1 § Etäisyydet rajoista

Rakennuksen ulkoseinän vähimmäisetäisyys tontin tai rakennuspaikan rajasta on vähintään 4 m. Naapuritontin rakennuksesta etäisyys tulee olla vähintään 8 m, ellei kaavassa muuta määrätä. Samaa sovelletaan myös rakennelmien ja rakennuskohteiden sijoitteluun.

Paloturvallisuus tulee korostetusti huomioida rakennusten sijoitusta suunniteltaessa. Rakennuskohdetta, joihin kohdistuu kohonnut paloturvallisuusriski, ei tule sijoittaa alle 4 metrin päähän kiinteistön rajasta. Palovaarallista rakennusta (esimerkiksi savusauna) ei saa sijoittaa alle 16 metrin päähän naapurirakennuspaikan rajasta.

Vähimmäisetäisyyksistä voidaan poiketa, mikäli siihen on erityinen syy ja mikäli naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa siihen kirjallisen suostumuksen ja palo-osastointiin liittyvät vaatimukset täyttyvät.

Rakennettaessa lähelle rajaa, tulee lumien putoaminen ja hulevesien ohjautuminen naapurikiinteistön puolelle estää, ellei rasitejärjestelyillä tai muilla sopimuksilla ole toisin sovittu.

8.2 § Etäisyydet liikennealueista ja teistä

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset. Rakennus, rakennelma tai rakennuskohde on rakennettava vähintään 50 m etäisyydelle moottori- ja moottoriliikennetien, 30 m etäisyydelle valta- ja kantatien, 20 m etäisyydelle seutu- ja yhdystien ajoradan tai jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta ja vähintään 12 m etäisyydelle yksityistien ajoradan keskiviivasta. Rakennusta, rakennelmaa tai rakennuskohdetta ei saa rakentaa maantien suoja-alueelle.

Vähäisempi rakentaminen voidaan hyväksyä lähemmäksikin yksityistien keskilinjasta, mikäli katsotaan, ettei liikenneturvallisuutta vaaranneta.

Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta. Rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

8.3 § Rakentamisen sijoittuminen ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää luonnontilassa ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Ranta-alueelle tulee jättää keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 20 metrin suojavyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää, eikä tälle suojavyöhykkeelle saa sijoittaa rakentamista.

Rakentamisluvan edellyttävän muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 60 metriä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole muuta määrätty.

Vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, Suosituskorkeus on Tuusulanjärven ranta-alueella +39,06 m (N2000) ja Rusutjärven ranta-alueella +47,06 m (N2000). Tuusulanjoen, Keravanjoen, Palojoen ja Vantaanjoen ranta-alueilla rakennukset ja piharakenteet on vastaavasti rakennettava tason HW1/100a+1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m) yläpuolelle. Jokivesistöjen alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW1/100/a)

9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan

Luvan (rakentamisluvan tai poikkeamispäätöksen) edellyttävistä rakentamishankkeista, jotka sijoittuvat kunnan ympäristö- ja/tai kuntakuvan kannalta tärkeälle alueelle, esimerkiksi

- kunnan keskusta-alueille
- kunnan taajamakuvan kannalta merkittävien katu- ja tielinjojen varsille
- alueille, joilla hankkeen vaikutukset ympäristössä vaativat erityistä ympäristö- ja/tai taajamakuullista arviointia (esim. RKY-alueet),

on pyydyttävä kunnan julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän (JLLR) arvio. Arviotarpeen tekee hankkeen lupavalmistelija.

Kun rakentamiskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Arvokkaista ja suojelluista ympäristöistä sekä kohteista tarkemmin rakennusjärjestyksen 9.3 §:ssä.

9.1 § Rakennuksen, rakennelman ja rakennuskohteiden korkeusasema

Rakennuksen, rakennelman ja rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa tulee huomioida tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet sekä kunnallistekniset liittymäkorot. Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennettaessa rakennuspaikalle, jossa on korkeuseroja, tulee rakennus sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Rakentamishankkeen sijoituessa asemakaava-alueelle, on rakentamislupahakemukseen liitettävä pintavaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen

9.2 § Olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön huomioon ottaminen

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on lähtökohtaisesti noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin tai rakennuspaikkaan rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, rakennuksen massoittelemisen ja kattomuodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita olla tyyliltään poikkeavaa. Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan luonteeseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten värien tulee olla yhtenäisiä ja sopia maisemaan.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja niiden juuristoalueet sekä merkittävät luonnontilaiset tontinosat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Istutuksissa tulee suosia kotimaisia lajeja ja lajikkeita.

9.3 § Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden huomioiminen rakentamisessa

Arvokkailla kulttuuriympäristökokonaisuuksilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraaviin inventointeihin lukeutuvia alueita ja kohteita:

- valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-alueet), Museoviraston inventointi 2010
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita.
- kunnan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa määritellyt alueet
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut arvokkaat alueet, alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään sekä erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

Näille alueille rakentamista suunniteltaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota suunnittelun hyvään laatuun ja varmistuttava, että käytettävissä on kaikki ajanmukaiset lähtötiedot. Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten, rakennuskohteiden ja rakennelmien sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja alueen rakennuskantaan siten, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen ympäristö- ja/tai taajamakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen. Tällöin on tarvittaessa pyydettävä myös museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Maisemallisesti tärkeitä ja arvokkaita kohteita, metsäsaarekkeita tai puita sekä pihapiirejä rajaavia istutuksia tulee säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Puiden lähistöllä tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee huolehtia puun sekä juuristoalueen riittävästä suojauksesta.

Kun rakentamista suunnitellaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, maisema-alueelle ja luontokohteeseen, on erityisesti kiinnitettävä huomiota suunnittelun hyvään laatuun ja varmistettava, että käytettävissä on kaikki ajanmukaiset lähtötiedot.

9.4 § Kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoja Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettujen kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa.

Arkeologiset kohteet eivät kuulu muinaismuistolain tarkoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin, mutta niiden säilyttämistä tai dokumentoimista voidaan pitää perusteltuna niiden historiallisen merkityksen, ja kulttuuriperintöarvojen vuoksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa tai pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto maankäyttöä koskevista suunnitelmista, jos alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös tai arkeologinen kohde. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Muinaismuistolaki suojelee kiinteitä muinaisjäännöksiä ilman erikseen tehtävää päätöstä. Jos rakentamisen aikana havaitaan merkkejä aikaisemmin tuntemattomasta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle.

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Muinaismuistojen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa.

Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin. Jos rakentamista suunnitellaan

alueelle, jossa sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännös, tulee tuolloin jo suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä Museovirastoon. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle.

9.5 § Seinämaalaukset (muraalit) ja muu julkinen taide rakentamisessa

Taiteen on sovellettava ympäristöön ja sen sijoittamisesta tulee saada kiinteistön omistajan lupa. Taiteen soveltuvuudesta on pyydyttävä tarvittaessa taiteen ohjausryhmän ja Tuusulan museon arvio. Sama menettely koskee kiinteistölle sijoitettavaa julkiselle alueelle näkyvää taidetta.

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai ympäristö- ja/tai taajamakuvallisesti arvokkaissa rakennuksissa, rakenteissa on seinämaalausten (muraalien) osalta noudatettava erityistä harkintaa.

Hankkeen edellyttäessä rakentamislupaa, voi rakennusvalvonta pyytää tarvittaessa museoviranomaisen lausunnon hankkeesta.

9.6 § Lintuturvallinen rakentaminen

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

10 § Piha-alue ja pihamaan rakentaminen

10.1 § Pihan korkeusasemat, pengerrykset ja istutukset

Pihamaa materiaaleineen ja kasveineen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja alueelle luontaista kasvilajistoa.

Piha-alueilla tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja tukeminen. Istutettavat alueet tulee toteuttaa monimuotoisina ja monipuolisina istutusalueina huomioiden kasvillisuuden kerroksellisuus (puut, pensaat, perennat sekä maanpeisteistutukset) ja ympärivuotisuus. Haitallisten vieraslajien istuttaminen ympäristöön tai niiden säilyttäminen on kielletty. Haitallisten vieraslajien leviämiseen työmaa-aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vieraslajeja, niiden siemeniä tai kasvullisia osia sisältävä maa-ainesta ei saa hyödyntää pihan rakentamisessa vaan ne tulee toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn. Tekonurmia ei sallita. Istutuksissa tulee suosia kotimaisia lajeja ja lajikkeita.

Pihaa rakennettaessa tulee huolehtia, että toteutus on tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, terveellinen,

käyttökelpoinen, mahdollisimman esteetön ja viihtyisä, eikä se aiheuta esteettistä tai muuta haittaa naapureille. [Pensasaidat tulee istuttaa siten, että aita täysikasvuksena mahtuu kiinteistön puolelle, mikäli naapurikiinteistön kanssa ei ole muuta sovittu.](#)

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Pengerrykset tai muu maapinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityistä perustelua. Pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset, hulevedet ja perustusten kuivatusvedet valu naapurin puolelle eivätkä yleiselle alueelle. Pengerrykset on sopeutettava istutuksin ympäristöön. Piha-alueen rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti estettävä poisvietävien maamassojen syntyä ja toissijaisesti pyrittävä kierrättämään ylimääräisiä maamassoja mahdollisimman tehokkaasti.

[Rakennuspaikan ja kiinteistön puista on annettu määräyksiä 14.2 §:ssä.](#)

10.2 § Lumitilat

Tontille tai rakennuspaikalle on varattava lumitilaa vähintään 0,3 x talvikunnossapidon alaisena olevan alueen (pysäköinti-, liikennöinti- ja kulkualueet) pinta-ala. Lumitilat on esitettävä rakentamislupahakemuksen asemapiirroksessa ja niiden mitoitusperuste piirustuksen selitysosassa.

Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei mahdu määräyksen mukainen lumitila, tulee lumet ajaa pois tontilta. Kiinteistön lumia ei saa siirtää yleiselle alueelle tai naapurikiinteistölle. Kiinteistön omistaja vastaa lumien poisviemisestä.

Jalkakäytäviin rajoittuvien tonttien tulee poistaa lumi ja jää tontin kohdalta jalkakäytävältä. Alue tulee myös tarvittaessa hiekoittaa tontin omistajan toimesta. Myös jalkakäytävälle tai sen viereen aurattujen lumivallien poiskuljetus tarvittaessa (esimerkiksi näkemähaitan poistamiseksi) kuuluu tontin omistajalle. (Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 4 §)

Suunniteltaessa katu- ja yleisiä alueita, on huomioitava myös näiden alueiden vaatimat lumitilat.

10.3 § Tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt, avoneuvoliittymät ja pelastustiet

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle. Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja liikenneturvallinen. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymän leveys pientalotontille tai -rakennuspaikalle on enintään 6 m leveä. Mikäli kadun varressa on avo-oja, on liittymä varustettava vähintään 400 mm kokoisella rummulla, mikäli ojan profiili sen sallii. Mikäli kadun varrella on vain painanteet, tulee ratkaisu veden virtauksen mahdollistamiseksi miettiä erikseen. Avo-ojaa ei saa täyttää kiinteistön lumilla, eikä muulla aineksella.

Tontille tai rakennuspaikalle sallitaan pääsääntöisesti yksi ajoneuvoliittymä. Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin/rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Lähtökohtaisesti on ajoneuvo pystyttävä kääntämään tontilla tai rakennuspaikalla. Muu järjestely on mahdollinen vain, mikäli se ei vähennä liikenneturvallisuutta ja siihen on erityinen syy.

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Katualueelle peruuttamisesta, sekä lisäliittymän toteuttamisesta tulee saada tien- tai kadunpitäjän lausunto ja/tai hyväksyntä. Kadunpitäjältä lausuntoa tai lupaa haettaessa (esim. katualueelle peruuttamisesta tai muu erityinen tilanne) tulee hakijan laatia tai teettää näkemätarkastelu.

Tontilla on järjestettävä toimiva ja turvallinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys sekä polkupyörien pysäköinti.

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä. Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Mikäli yleistä aluetta käytetään osana pelastustietä tai pelastuskaluston nostopaikkaa, tulee tähän saada lupa yleisen alueen haltijalta.

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle tulee hakea lupa tienpitoviranomaiselta.

10.4 § Maanalaiset johdot, rakenteet

Hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat ilmajohdot, maanalaiset johdot (mm. vesihuoltoputket), kaapelit, maalämpökaivot ja -piirit ja muut rakenteet sekä tällaisten tilavaraukset ja rasitteet, sekä otettava huomioon näiden etäisyysvaatimukset. Rakentaminen ([rakennelmat](#), [aidat yms.](#)) johtojen ja putkistojen päälle ilman johdonomistajan suostumusta on kielletty.

[Puiden istuttaminen maanalaisten johtojen päälle tai rasitealueille on kielletty.](#)

10.5 § Jätehuolto, jäteastiat ja -suojat

Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätehuoltoviranomainen jätehuoltomääräyksiä.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennuksen käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen riittävät tilat jätteiden keräystä ja lajittelua varten.

Jätekatoksia- ja suojia rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen. Jäteastioiden sijoittelussa tulee huomioida vaatimukset muun muassa tuhopolttojen torjumiseksi. Ohjausta ja neuvontaa antaa hyvinvointialueen pelastuslaitos.

Asemakaava-alueilla vähintään viiden asunnon kiinteistöjen jäteastiat tulee sijoittaa katettuun jättesuojaan tai erilliseen suojarakennukseen. Suojan etäisyyden lähimpiin pääikkunoihin tulee olla vähintään 8 m.

10.6 § Pihan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin/rakennuspaikan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Valaistus tulee suunnitella energiatehokkaasti ja häiriövaloa välttämällä eli niin, että pyritään välttämään keinovalaistuksen haitallista vaikutusta ympäristöön (valosaastetta). Tämä tarkoittaa, että valaistusta ei tule suunnitella tarpeettoman voimakkaaksi ja se tulee suunnata vain aiottuun kohteeseen. Luontoalueilla ja alueilla, jotka rajautuvat luontoalueisiin tulee valaistukseen aiheuttamaan häiriövaloon kiinnittää erityistä huomiota.

10.7 § Vihertehokkuus

Uudisrakentamishankkeissa, joissa on vähintään kahdeksan (8) asuntoa, tulee rakentamisluvan liitteenä esittää vihertehokkuuslaskenta ja sen perustana oleva piha- ja istutussuunnitelma. Tavoiteluku määritellään asemakaavassa. Suunnitelman laatijalla tulee olla vähintään hortonomin tutkinto (puistosuunnittelulinja tai vastaava).

11 § Aidat ja muurit

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aitojen toteuttamisessa tulee huomioida alueen rakentamistapaohjeet, mikäli sellaiset on alueelle laadittu.

Asemakaava-alueella ellei asemakaava muuta määrää saa

- asuintonttien kiinteän aidan tukimuureineen tai muurin enimmäiskorkeus olla 1,5 metriä, näkemäalueilla enintään 0,8 metriä
- teollisuus-, liike- ja varistorakennus- tai varastointitonttien kiinteän aidan tukimuureineen tai muurin enimmäiskorkeus olla 2,0 metriä
- muiden tonttien aidan tukimuureineen enimmäiskorkeus saa olla 1,8 metriä

Asemakaava-alueen ulkopuolella aidan maksimikorkeus saa olla 2 metriä.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastaan oleva kiinteä aita tai muuri on tehtävä perustuksineen kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita/ muuri on rakennettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle eikä katualueen kunnossapidolle. Aita/ muuri ei saa myöskään rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti. Näkemäalueilla aidan/ muurin korkeus ei saa ylittää 0,8 metriä.

Jos aita/ muuri rakennetaan kiinteistöjen rajalle, on siitä aina sovittava kirjallisesti naapurikiinteistön omistajan kanssa. Ellei aita/ tukimuuria rakenneta yhteisestä sopimuksesta rajalle, on se sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle puolelle. Aita/ muuri tulee olla huollettavissa omalta tontilta tai rakennuspaikalta ja tuolloin aidan/ muurin etäisyys rajasta tulee olla vähintään 0,8 m. Mikäli rajalla on avo-oja, tulee aita/ muuri sijoittaa siten, että sekä avo-oja että aita/ muuri voidaan pitää kunnossa. Aidan/ muurin sijoittamisesta maanalaisille johdoille ja putkille varatulle rasitealueelle, tulee saada putkenomistajan lupa.

Aidan/ muurin, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan/ **muurin** tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, voi asian saattaa hakemuksesta rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Pensasaitojen toteuttamisesta on annettu määräyksiä pykälässä 10.1.

12 § Osoitemerkinnät

Osoitenumerointi on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa (vuodenajasta riippumatta) kadulta tai liikenneväylältä. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Kulmatontille sijoittuvan rakennuksen osoitenumero on sijoitettava sen tien tai kadun puolelle, jolta osoite on määritelty ja liittymä tehty.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitenumeroiden koon on oltava vähintään 10 cm ja muodostettava selkeä kontrasti taustaan nähden. Taustan tulee olla selkeästi merkintöjä suurempi.

Kahdelle tai useammalle samalla tontilla olevalle asuinrakennukselle tulee olla tonttiopastetaulut asennettuna näkyvään paikkaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Jos rakennuksessa on useampia porrashuoneita, on ne merkittävä kirjaimin.

Huoneistot merkitään jatkuvaa numerosarjaa käyttäen, talon alimmasta kerroksesta alkaen. Kellari- ja ulkokomerot on varustettava samalla numerolla kuin se huoneisto, johon ne liittyvät.

Yksityistien nimikilvet valmistetaan ja sijoitetaan noudattaen samoja ohjeita kuin kunnan ylläpitämillä kaduilla ja teillä. Nimikilven tulee olla valmistettu liikennemerkkikäyttöön hyväksytystä materiaalista liikennemerkkejä koskevan standardin mukaisesti.

Kiinnitettäessä osoitenumerokilpi (esimerkiksi asemakaava-alueen ulkopuolella) erilliseen pylvääseen, se asetetaan noin 2 metrin korkeuteen.

Osoitenumeroinnin ja muiden tarpeellisten osoitemerkintöjen on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennus ympäristöineen on pidettävä rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja niin, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, etteivät ne rumenna ympäristöä eikä niistä saa aiheutua vaaraa.

Historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaista rakennuksista ja pihapiireistä tulee huolehtia siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Ympäristökuvaan olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- ja jätesäiliöiden sekä -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, eikä asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan, ympäristölle häiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Asuin-, tai asuin- ja liikerakennusta varten tarkoitettua tonttia asemakaava-alueella ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon säilytykseen.

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys kiinteistöllä on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ympäristölle (esimerkiksi pohjavesialueella), eikä säilytys rumenna ympäristöä tai tie- tai katunäkymää. Asemakaava-alueella on kielletty sijoittaa kevytrakenteista autosuojaa ("pressutalli") siten, että se vaikuttaa katunäkymään.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamislaisissa tarkoitettua rakennetun ympäristön siisteyttä ja rakennusten sekä rakennelmien kuntoa muun muassa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminaan ajankohtina. Katselmusten yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa ja rakennuksen elinkaari

14.1 § Tontin tai rakennuspaikan luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa

Tontin ja rakennusten rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille tai rakennuspaikalle, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on lupahakemukseen liitettävä selvitys tontin luonto- ja kulttuuriarvoista.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Tontilla ja rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava ympäristössä sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyy rakennusten perinteinen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhtenäisyys ja arvokkaan miljööön eri osat erityispiirteineen.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus, sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Maisemallisesti arvokkaat puut ja niiden juuristoalueet sekä merkittävät luonnonalaiset tontinosat ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat on suojattava työmaa- aikana huolellisesti.

14.2 § Rakennuspaikan kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen ja lisääminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisemman luonnontilaisina ja puustoisina. Puut on istutettava siten, että ne täysikasvuisenakin mahtuvat kasvamaan kiinteistön puolella. Tontilla ja rakennuspaikalla olevat puut on hoidettava siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa.

Asemakaava-alueella rakennetulta asuintontilta saa perustellusta syystä, kuten puiden kaatumisvaaran johdosta, kaataa ilman maisematyölupaa enintään viisi puuta, mikäli tontille jää puita kaatotoimenpiteen jälkeen asemakaavamääräyksen edellyttämä määrä. Mikäli asemakaavassa ei ole muuta määrätty, tulee puita olla tontin tai rakennuspaikan rakentamatonta aluetta kohden vähintään 1 kpl / 200 m². Toimenpiteen edellytyksenä kuitenkin on, että

- asemakaavassa ei ole puita koskevia suojelumääräyksiä
- puut eivät kasva sellaisella tontin/rakennuspaikan osalla, jolla asemakaavan mukaan tulee olla puita
- puut eivät ole maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita, puuryhmiä tai vastaavia, joiden häviämisellä olisi ympäristöä olennaisesti köyhydyttävä vaikutus.
- rajalla kasvavien puiden kaatamiselle on saatu naapurikiinteistön omistajan suostumus.

Ympäristölleen vaarallinen tai haitallinen puu tulee kaataa. Asemakaava-alueella kaadosta ja sen perusteista on ilmoitettava rakennusvalvontaan. Kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa uudet puut rakennusvalvonnan niin määrätessä.

Edellä määrätystä poiketen tulee asemakaava-alueella muilla kuin asuinkiinteistöillä tai useamman puun kaatamisesta pyytää rakennusvalvonnasta maisematyölupatarpeen arviointi. Asemakaava-alueen ulkopuolella puiden kaataminen on luvan varaista, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa näin määrätään. Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee puiden kaatamisen lupatarve varmistaa rakennusvalvonnasta.

Rakentamisluvassa tai maisematyöluvassa säilytettäväksi merkityt puut ja tontin luonnontilaiset osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä laatii tarvittavan suojaussuunnitelman. Lupahakemukseen voidaan edellyttää asiantuntijan laatimaa selvitystä kaadettavien puiden kunnosta ja maisemallisesta arvosta.

Erityisesti lintujen pesintäaikana, rauhoitettujen lintujen häiritseminen niiden elämänsyklin kannalta tärkeillä paikoilla on kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista johdettavissa olevaa syytä/perustetta.

14.3 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa.

Rakentamisessa voidaan käyttää muusta rakennuksesta irrotettuja rakennusosia, mikäli näiden rakennusosien kelpoisuus rakentamisessa on osoitettu eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain (21.12.2012/954) mukaisesti.

Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia.

14.4 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan lähtökohtaisesti purkamislupa. Mikäli purkamislupa ei ole tarpeen, tulee purkamisesta kuitenkin tehdä ilmoitus. Purkamislupahakemuksen ja purkamisilmoituksen liitteeksi tulee liittää purkumateriaali- ja uusiokäyttöselvitys mahdollisine haitta-ainekartoituksineen. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita käyttökelpoisten rakennusosien uusiokäytössä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen.

Mikäli luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakennuslupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen, mahdolliset liikennejärjestelyt sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Purkusuunnitelmassa tulee esittää myös mahdollisten ongelmajätteiden, kuten sähkölaitteiden PCB:n ja öljyjen sekä kivihiilipien käsittely.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu-, tärinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, on tontti tai rakennuspaikka viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat

15.1 § Julkisen ulkotilan rakennukset, rakennelmat ja laitteet

Rakentamisessa tulee huomioida alueen kaavamääräykset. Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen ympäristöön sopivaksi. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet eivät saa heikentää alueen esteettisiä ympäristöarvoja, luontoarvoja ja alueen viihtyisyyttä. Rakennelmat eivät myöskään saa muodostaa estettä liikkumiselle tai toimimiselle eivätkä ne saa haitata kunnossa- ja puhtaanapitoa. Sijoituksessa tulee huomioida myös tie- ja katualueiden näkemäalueet.

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai erillisinä siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse ympäristö- ja/tai taajamakuvaakaan eivätkä aiheuta (liikenteellisiä) näkemäesteitä. Omistajan on pidettävä ne ulkonäöltään siisteinä ja puhtaina töhryistä. Mikäli rakennelmat tai laitteet vahingoittuvat, omistajan on korjattava ne viipymättä.

Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on saatava maanomistajan sijoituslupa, riippumatta rakentamislupan tarpeesta.

15.2 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

Puistojen ja virkistysalueiden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja tukeminen. Alueet tulee toteuttaa monimuotoisina ja monipuolisina huomioiden kasvillisuuden kerroksellisuus (puut, pensaat, perennat sekä maanpeisteistutukset) ja ympärivuotisuus. Haitallisten vieraslajien istuttaminen ympäristöön tai niiden säilyttäminen on kielletty. Istutuksissa on suositeltavaa suosia turvallisiksi todettuja, kestäviä kotimaisia lajeja ja lajikkeita.

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Rakennelmien, laitosten ja rakenteiden on oltava tarkoitukseensa käyttökelpoisia, turvallisia ja kestäviä.

15.3 § Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit

Julkisen ulkotilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua ympäristöön.

Julkiseen ulkotilaan sisältyvän rannan luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa vähäistä enempää rantaa täyttämällä, kaivamalla tai muulla vastaavalla tavalla vastoin asemakaavaa tai muuta yleisen alueen suunnitelmaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen ja tarvittaessa Etelä- Suomen aluehallintoviraston lupaa.

Julkisen tilan laituriin toteuttamisessa tulee huomioida esteettömyys.

15.4 § Julkisen ulkotilan valaistus

Julkisen ulkotilan valaistuksessa tavoitteena on tasapainoinen, häikäisemätön valomaisema. Valaistus ei myöskään saa aiheuttaa liikenteelle liikenneturvallisuuteen vaikuttavaa häikäisyvaikutusta.

Valaistusjärjestelyissä on noudatettava soveltuvin osin mitä rakennuspaikkojen ja rakennusten valaistuksesta tämän rakennusjärjestyksen 10.6 §:ssä on määrätty.

Julkisen ulkotilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä, mutta eivät aiheuta tarpeetonta häiriövaloa, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Tuusulassa valaisinten värilämpötilana käytetään pääsääntöisesti 2500-3000 K. Valaisinten on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

15.5 § Tapahtumien järjestäminen ja niihin liittyvien rakennelmien tai rakennuskohteiden pystyttäminen

Rakennelmia (esim. terassit), rakennuskohteita (esim. tilapäisiä teltoja), aitoja ja mainoslaitteita voidaan pystyttää tapahtuma-alueelle ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa korkeintaan kolmeksi kuukaudeksi, mikäli kyse on tilapäisen tapahtuman järjestämisestä.

Rakennelmien ja rakennuskohteiden on oltava turvallisia käyttäjilleen, eikä rakennelmista ja niiden käyttämisestä saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle eikä paikan kasvillisuudelle. Tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen.

Mikäli tapahtuma järjestetään sellaisella kadulla tai kadun välittömässä läheisyydessä, jolla liikennöidään joukkoliikennettä, tulee tapahtumanjärjestäjän huolehtia, ettei tapahtuma tai tapahtumarakennelmat estä joukkoliikenteen toimivuutta, eikä esteetöntä kulkuyhteyttä käytössä oleville pysäkeille.

Tapahtuman järjestämiseen ja mainosten asentamiseen kunnan hallitsemalla maalla on saatava aluetta hallitsevan viranomaisen tai muun vastaavan suostumus.

IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET

16 § Suunnittelutarvealueet

Tuusulan kunnan asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Edellä määritellyn alueen ulkopuolelle jäävät ranta-alueet, joilla suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset). Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista (lupamenettelyä) laajempaa harkintaa (Alueidenkäyttölaki 16 §).

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueelle on erikseen säädetty rakentamislaisissa (RakL 45 § ja 46 §).

V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Siltä osin kuin rakennusjärjestyksen luvun V määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, noudatetaan yleiskaavaa.

17 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisolo- suhteiltaan tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää etukäteen rakennuspaikan soveltuvuus sekä sen mahdolliset suojelulliset, historialliset ja luontoarvot.

17.1 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa asuin- tai vapaa-ajan rakennuksen

Uuden asuin- tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 3000 m², edellyttäen, että rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavassa määritellyille kylä-, loma-asunto- tai pientaajama-alueelle, eikä se sijaitse asemakaava-alueen lievealueella.

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.

Korvaava rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen rakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana tai, jonka pinta-ala on kasvanut kiinteistönmuodostuksen kautta tämän jälkeen.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-alamääräys ei koske ennen 4.5.1963 (ensimmäinen rakennusjärjestys) itsenäiseksi tilaksi muodostettua rakennettua rakennuspaikkaa tai, jonka pinta-ala on kasvanut kiinteistönmuodostuksen kautta tämän jälkeen.

Rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

17.2 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa sivuasunnon

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enimmäiskerrosalan lisäksi sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m². Sivuasunto ei muodosta uutta rakennuspaikkaa, vaikka kiinteistö myöhemmin lohkoktaisiin.

Ranta-alueelle ei voi sijoittaa sivuasuntoa.

17.3 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa eläinsuojan

Muun, kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän, eläinsuojan saa sijoittaa rakennuspaikalle, mikäli sen koko on vähintään 2 ha (yhtenäistä maa-alaa). Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan myös tarkoituksenmukainen. Rakennuspaikan muodon tulee mahdollistaa 20 §:n edellyttämät suojaetäisyydet. Pinta-alavaatimus koskee isompia eläimiä kuten hevosia. Pienempien kotieläinten osalta voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa rakennuspaikan koon suhteen.

Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet sekä harjoituskentät.

Eläinsuojat ja maatilarakentaminen vaativat sijoittamisen edellytysten tutkimista tapauskohtaisesti. Ranta- ja pohjavesialueelle ei tule sijoittaa uutta eläinsuojaa.

Edellä mainittu ei koske rakentamislain 46 § 2 momentin mukaista rakentamista, kun kyse on olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisesta rakennuksen rakentamisesta.

18 § Rakentamisen määrä

Lupatarpeesta vapautetut pohjan alaltaan vähintään 10 m² ja kerrosalaltaan enintään 29 m² kokoiset rakennukset lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

18.1 § Rakentamisen määrä pysyvään asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla

Asumiseen osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja tarvittavan määrän käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja talousrakennus yksikerroksinen. Rakennuspaikan rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin vähintään 200 kem² ja enintään 400 kem². Yksittäisen asuinrakennuksen koko saa olla enintään 300 kem². Yksittäisen talousrakennuksen pohjan ala/kerrosala saa olla enintään 120 m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu pohjan ala/kerrosala saa olla enintään 250 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennusoikeuteen sisältyvänä yksikerroksisen, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 kem² ja pohjan ala enintään 50 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa katoksia yhteenlaskettuna enintään 50 % rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta.

Muilla kuin maa- ja metsätalouden rakennuspaikoilla tulee talousrakennusten ja katoksien olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia.

Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

18.2 § Rakentamisen määrä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla

Vapaa-ajan asumiseen osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m² ja pohjan ala enintään 120 m², ellei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa vapaa-ajan asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m² ja pohjan ala enintään 100 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m² ja pohjan ala enintään 50 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa katoksia yhteenlaskettuna enintään 50 % rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta.

Talousrakennusten ja katoksien tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia.

Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

18.3 § Sivuasunnon rakentamisedellytykset ja enimmäiskerrosala

Rakennusjärjestyksen 17.2 § mukaiselle rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa sivuasunto yleiskaavan [kokonaisrakennusoikeuden](#) lisäksi seuraavin edellytyksin:

- sivuasunto rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen välittömään pihapiiriin siten, että asunnoilla on yhteinen piha-alue, vesi- ja jätevesihuolto sekä tieliittymä
- sivuasunnon tulee olla enintään 20 m päässä päärakennuksesta
- sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, joita ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi
- sivuasunnon tulee olla yksikerroksinen, jossa ei sallita kellari- eikä ullakkotiloja
- sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi
- sivuasunnon enimmäiskerrosala saa olla 100 m² ja pohjan pinta-ala enintään 120 m²
- sivuasunnon rakentaminen ei [koske ranta-alueita eikä](#) lomarakentamista.

18.4 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa yritystoimintaa

Asuinrakennuspaikalle arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueen ulkopuolelle saa lisäksi rakentaa pienyritystoimintaa palvelevan rakennuksen seuraavin edellytyksin

- toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle (esimerkiksi pohjaveden pilaantumisriskiä), eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia
- rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Yritystoiminnan tilat lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

18.5 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa

Säilytystiloja on rakennettava vähintään topten-ohjeistuksen mukaisesti (OHJE ARK 02). Asuntoa kohden tulee varastotilan huonealan olla yhteensä 9 neliömetriä (m²), josta osaan on suora käynti ulkoa/myös ulkoa. Mitoitettu varastotila sisältää myös asuntokohtaisen polkupyörien säilytyksen.

19 § Rakentamisen määrä ranta-alueelle

Lupatarpeesta vapautetut vähintään 10 m² ja enintään 29 m² kokoiset rakennukset lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Rakentamisen sijoittumisesta ranta-alueella on määrätty 8.3 §:ssä.

19.1 § Ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala

Asumiseen osoitetulle ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja tarvittavan määrän käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja talousrakennus yksikerroksinen. Rakennuspaikan rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin vähintään 200 kem² ja enintään 400 kem². Yksittäisen asuinrakennuksen koko saa olla enintään 300 kem². Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se, ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus (18.3 §) ei koske ranta-alueita.

~~Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 kem².~~

Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvänä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia. Asuinrakennuksen rakennuspaikalla Yksittäisen talousrakennuksen pohjan ala saa olla enintään 80 m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerros/pohjan ala saa olla enintään 120 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvänä yksikerroksien, ullakottoman saunarakennuksen, kerrosala saa olla enintään 30 kem² ja pohjan ala enintään 50 m². Saunan sijoittumisessa ranta-alueella tulee huomioida 8.2 §:n määräys ranta-alueen suojavyöhykkeestä.

19.2 § Ranta-alueen vapaa-ajan rakennuspaikan enimmäiskerrosala

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asunnon, jonka kerrosala/ pohjan ala saa olla enintään 100 m², ellei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia. Yksittäisen talousrakennuksen kerros/pohjan ala saa olla enintään 50 m² ja talousrakennusten yhteen- laskettu kerros/pohjan ala saa olla enintään 80 m².

Rakennuspaikalla saa rakentaa yksikerroksien, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 k-m² ja pohjan ala enintään 50 m². Saunan sijoittumisessa ranta-alueella tulee huomioida 8.2 §:n määräys ranta-alueen suojavyöhykkeestä.

20 § Eläinsuojat ja maatarakentaminen

Tämän rakennusjärjestyksen 17.3 § mukaiselle rakennuspaikalle, saa rakentaa omaan käyttöön eläinsuojan muutamalle hevoselle/ponille, maksimissaan 3 hevosta/ponia. Eläinsuojan kerrosala saa olla enintään 100 m². Eläinsuojan kokomääräys koskee myös muita tuotantoeläimiä, kuten lampaita. Eläinsuojat ja muut maatarakennukset lasketaan tilan kerrosalaan. Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Mikäli kyseessä ei ole rakentamislain 46 § 2 mukainen rakentaminen, vaativat eläinsuojat ja maatarakentaminen sijoittamisen edellytysten tutkimista tapauskohtaisesti. Mikäli poiketaan kaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, tarvitaan erillinen poikkeamislupapäätös. Poikkeamislupa voi olla vireillä sijoittamisluvan kanssa samanaikaisesti, mutta lupa ratkaistaan erillisenä päätöksenä.

Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus, tulee rakennuspaikalta voida osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapurikiinteistöjen talousvesikaivoista. Eläinten (säännöllisesti ulkoilevien kotieläinten kuten hevosten ja lampaiden) ulkotarhojen ja harjoituskenttien sijainnin kiinteistöllä tulee noudattaa seuraavia tontin ja sen lähiympäristön olosuhteista riippuvia vähimmäisetäisyyksiä (Tuusulan ympäristönsuojelumääräykset):

talousvesikaivo tai energiakaivo	30-100 metriä
vesistö (ulkoilu- ja harjoittelun alueita ei saa sijoittaa tulvanalaisille alueille, eikä voimakkaasti viettäville rannoille)	20-50 metriä
valtaoja, noro tai lähde	10-50 metriä

Rakentamisessa tulee huomioida ympäristönsuojelumääräysten mukaiset säännökset eläinten pidosta, lannankäsittelystä ja varastoinnista sekä vähimmäisetäisyyksistä. Huomioitava on myös nitraattiasetuksen vaatimukset. Pohjavesialueelle ei tule sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantaloita.

Uutta tallia tai muuta eläinsuojaa ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa. Sama rajoitus koskee tuotantoeläinten jaloittelu- ja ulkotarhoja sekä lantaloita. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Olemassa olevan eläinsuojan korjaus- ja muutostyöt voidaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on säädetty, jos rakennuksen käyttötarkoitus ja etäisyydet rakennuspaikan rajoihin säilyvät ennallaan. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa laajentamisen tulee kuitenkin tapahtua häiriintyvistä kohteesta poispäin, mikäli se on teknisesti mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21 § Tontin koko AO-korttelialueella

Asemakaava-alueella AO-korttelissa poikettaessa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttikoosta muodostettavien uusien tonttien koon on oltava vähintään kuusisataa neliömetriä (600 m²). Muodostettavan tontin tulee olla muodoltaan tarkoitukseen sopiva.

Sama koskee ennen vuotta 2000 voimaan tulleissa kaavoissa muun muassa AOR-, AP-, AOT- ja ATO ja muita asumiseen osoitettuja kortteileita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

Liitekartan 1 osoittamalla alueella edellä mainituilla pientaloalueilla tontin vähimmäispinta-ala on 1500 m².

22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella

Asemakaava-alueella AO-korttelissa saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden alkavaa (120 kem²) sataakahtakymmentä kerrosneliometriä kohden.

Sama koskee ennen vuotta 2000 voimaan tulleissa kaavoissa muun muassa AOR-, AP-, AOT- ja ATO ja muita asumiseen osoitettuja kortteileita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

Liitekartan 1 osoittamalla alueella saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden täyttä (150 kem²) sataaviittäkymmentä kerrosneliometriä kohden.

23 § Tontin koko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella

Asemakaava-alueella teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa poikettaessa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttikoosta uusien muodostettavien rakennuspaikkojen/ tonttien koon tulee olla vähintään 2000 m².

24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa

Voimassa olevissa vanhoissa asemakaavoissa esiintyy vielä korttelialueita, joilla ei kaavassa ole määritelty rakennusoikeutta. Näillä alueilla noudatetaan seuraavia rakennusoikeuksia: Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa

Mikäli asemakaava ei muuta ohjaa, on säilytystiloja rakennettava vähintään topten-ohjeistuksen mukaisesti (OHJE ARK 02). Ohjekortissa on säilytystilojen mitoitus kerrostaloille, pientaloyhtiöille (rivitalot, paritalot, erillispientalot) ja omalla tontilla oleville pientaloille (yhdenperheen ja kahden perheen pientaloille).

Yhden ja kahden perheen pientalot (omalla tontilla tai kiinteistö jaettu hallinnanjakoon alueisiin)

- Varastotilan huoneala yhteensä 9 neliometriä (m²), josta osaan on suora käynti ulkoa/myös ulkoa. Mitoitettu varastotila sisältää myös asuntokohtaisen polkupyörien säilytyksen.

Pientaloyhtiöt (rivitalot, paritalot, erillispientalot)

- varastotilan (lämmin irtaimistovarasto ja ulkoiluvälinevarasto) minimivaatimus asunnon huoneistotyyppin mukaan
- lisäksi yhtiön kiinteistönhoidolliset tilat sekä yhteisvarastot ohjekortin mukaisesti

Kerrostaloissa

- varastotilan (lämmin irtaimistovarasto ja ulkoiluvälinevarasto) minimivaatimus ohjekortin mukaisesti asunnon huoneistotyyppin mukaan
- lisäksi yhtiön kiinteistönhoidolliset tilat sekä yhteisvarastot ohjekortin mukaisesti

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

26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys

Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisluvan yhteydessä.

Tontille on rakennettava sen käyttötarkoituksen vaatima määrä liikkumisesteiden autopaikkoja. Asuinrakennusten korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi liikkumisesteiden (LE) autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

Kiinteistöillä, joilla on useampi kuin kaksi asuntoa tai liike-, toimisto- tai teollisuustilaa, on järjestettävä tarpeellinen määrä vieras- ja asiakaspysäköintipaikkoja.

Pysäköintipaikkojen ja -alueiden toteuttamisessa tulee noudattaa lakia rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020). Sähköajoneuvojen latauspisteiden toteuttamisessa tulee noudattaa pelastuslaitosten kumppanuusverkoston ohjetta.

Pientalo- ja rivitalorakentamisessa polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 polkupyöräpaikka/asuinhuone. Polkupyörien säilytykseen tarkoitettujen tilojen tulee olla sääsuojattua tilaa (esimerkiksi katos). Tila voi sijaita myös ulkoiluvälinevarastossa. Kerrostalorakentamisessa polkupyöräpaikkoja tulee olla topten-ohjeistuksen kortin OHJE ARK 02 mukaisesti. [Kerrostalorakentamisessa asemakaavan salissa ulkotiloihin sijoitettavia polkupyöräpaikkoja, on osan näistä oltava runkolukittavia.](#)

27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa

Tontille on rakennettava hulevesi (sade- ja sulamisvedet) ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella

tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Huomioitavaa on, että pohjavesialueella ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Asemakaava-alueella ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä erikseen osoitettuun paikkaan alueen yleiseen hulevesijärjestelmään. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä kunnan hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytyksaltaina ja vastaavina maanpäällisinä ratkaisuin ja vasta toissijaisesti maanalaisin rakentein. Viivytyksjärjestelmän suunnittelussa on huomioitava sen toimiminen myös talviaikaan. Tontin rajoittuessa vesistöön, voidaan sinne johtaa puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet kivipesän tai vastaavan virtausta hidastavan rakenteen kautta.

Viivytystilavuudet lasketaan koko kiinteistön pinta-alalle käyttäen Tuusulan pintavaluntakertoimia, jotka ovat:

Pinnan tyyppi:	Valumakerroin C
Katto	0,9
Asfaltti	0,9
Betoni	0,9
Pihakivetys / -laatoitus	0,8
Nurmikivi / hulekivi	0,5
Sora	0,3
Kivituhka	0,5
Puuterassit	0,3
Nurmetettu luiska / pengerrys	0,5
Paljas kallio	0,9
Nurmipiha ja pienet istutukset	0,3
Metsä	0,2
Niitty / vihreä puutarha	0,1

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.

Rakennuksen rakentamista, laajentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Selvityksen ja mahdollisen hulevesisuunnitelman pohjana on käytettävä hulevesien lähtötietolomaketta.

Pihamaata rakennettaessa on käytettävä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, jollei pihajalteen käyttö tarkoitus edellytä tiivistä pintaa. Tehtaessa muutoksia pihamaalla on mahdollisuuksien mukaan vähennettävä alueiden vettä läpäisemätöntä pinta-alaa ja lisättävä kasvillisuutta. Pihamaata muutettaessa tulee huomioida, ettei pintavedet valu naapurikiinteistöille. Maanpinnan korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa niin, että pintavesien virtaussuunnat muuttuvat suunnitellusta.

Rakennustyömaiden työnaikainen kuivatus on järjestettävä siten, että työalueelta ei pääse ympäristöön tai hulevesijärjestelmiin hallitsemattomasti veteen liettynyttä maa-ainesta eikä haitta-aineita tai roskaa. Ulos johdettavat vedet on käsiteltävä tarvittaessa lasketuksella ja

suodatuksella työmaa-alueelle tehdyssä tilapäisessä laskeutusaltaassa ennen niiden ulosjohtamista.

Avo-ojia ei saa täyttää, eikä putkittaa, ellei selvitetä muutoksen vaikutuksia oman tontin ja lähialueen sade- ja pintavesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä. Muutokset ojiin, jotka toimivat osana kunnan hulevesijärjestelmää, edellyttävät aina luvan kunnalta.

Lisäksi on otettava huomioon Tuusulan hulevesiohje ja ohje työmaavesistä.

VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN

Kiinteistön liittämiselvöllisyydessä ja vapautuksissa sekä liittämiselvöllisyyden lievennyksissä toiminta-alueella noudatetaan vesihuoltolakia.

28 § Talousveden riittävyys ja laatu

Rakennettaessa asuinrakennus tai kotieläinsuoja kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, on varmistauduttava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista pohja- vettä talousvedeksi. Talousveden tulee täyttää terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

29 § Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen verkostoon liittymättömän kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädännön sekä Tuusulan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Jos kiinteistöä ei liitetä yleiseen viemäriverkkoon, rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien johtamisesta ja käsittelystä päätöksentekoon tarvittavine rakennuspaikkaa ja sen ympäristöä koskevine tietoineen sekä tarvittavine naapurin suostumuksineen käsiteltyjen jätevesien johtamiseen.

Asemakaava-alueen ja vesihuoltojärjestelmän ulkopuolella, uusiin rakennuksiin suositellaan rakennettavaksi pohjaviemärintä niin sanottu kaksoisviemärintä, eri putkisto wc-vesille ja harmaille vesille.

30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä

Pohjavesialueet on esitetty liitekartassa 2.

Pohjavesialueella, johon myös Päijännetunnelin suojavyöhyke luetaan, ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Tärkeille pohjavesialueille on myös laadittu pohjavesialueiden suojelusuunnitelmia, joissa esitettyjä toimintasuosituksia ja ohjeita tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa.

Alueille ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja

jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi. Eläinsuojien rakentamisesta on määrätty 20 §:ssä.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Täyttöä tehtäessä on täyttöaineksien oltava laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia. Täyttötoimet on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa tai roskaantumista.

Pohjavesialueelle ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Selvitykset tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Puhtaat kattovedet tulee imeyttää omalle tontille, mikäli se on maaperäolosuhteiden perusteella mahdollista. Vedenottamoiden vesioikeudellisilla suoja-alueilla on otettava huomioon niitä koskevat erillismääräykset.

Piha- ja liikennöintiin käytettävät alueet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei liikennöinti, moottoriajoneuvojen paikoitusalueet ja jäteastioiden sijoitus aiheuta pohjavedelle pilaantumisen vaaraa. Asemakaava-alueen ulkopuolella pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä vähintään viiden (5) moottoriajoneuvon kulkuväylien sekä piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä, tai hulevedet on kerättävä muulla tavoin vettä ohjaavin rakentein käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

30.1 § Erityishuomiot Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisessa

Päijännetunnelin suojavyöhykkeen leveys on 200 metriä tunnelilinjan molemmin puolin. Toimintoja tai laitoksia sijoitettaessa suojavyöhykkeelle, tulee ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset Päijännetunneliin ja raakaveden laatuun. Suunniteltaessa rakentamista Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä tulee rakentamisen vaikutukset selvittää varsinkin, jos on kysymys vähäistä suuremmasta kallionlouhinnasta taikka porakaivon tai maalämpökaivon rakentamisesta. Poraaminen on kuitenkin kielletty 50 metriä tunnelilinjan molemmin puolin.

Rakentamisessa suojavyöhykkeelle noudatetaan pohjavesialueille rakentamisessa annettuja 30 §:n määräyksiä. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen estämiseen noudattaen nestemäisten polttoaineiden ja muiden vaarallisten tai haitallisten aineiden käsittelyssä ja varastoinnissa pohjavesialueita koskevia ohjeita. Lisätietoja asiasta saa Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:stä.

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

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristävyys saavutetaan. **Mitoittavaa ulkomelun äänitasoa valittaessa on otettava huomioon rakennusajankohdan sekä arvioitu äänitaso noin 20 vuoden aikajänteellä. Myöskään rakennuksen piha-alueilla enimmäisäänitasot eivät saa ylittyä.**

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoapäin rakennukseen tunkeutuvan melun torjuntaan. **Myöskään rakennuksen piha-alueilla enimmäisäänitasot eivät saa ylittyä.** Rakennusvaiheessa ja alueita suunniteltaessa **tulee** ottaa huomioon esimerkiksi teollisuuden aiheuttama melu. Rakennuksen eri tilojen enimmäisäänitasojen osalta noudatetaan asiasta erikseen annettuja määräyksiä. (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017)

31.1 § Liikenne- ja ratamelu

Rautateiden, teiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla selvittää mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot ja tarvittaessa huomioida rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia.

31.2 § Lentomelu

Lentomelun osalta rakentamisessa noudatetaan alla olevan taulukon vaatimuksia, ellei kaavasta muuta johdu.

Lentomeluvyöhyke L _{DEN} (dB)	Äänitasoero ΔL_A (dB) asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa	Äänitasoero ΔL_A (dB) toimisto- ja liiketiloissa yleensä
50-55 Alueelle rakennettavat uudet asuinrakennukset ja melulle herkäät toiminnot	Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys on oltava vähintään 32 dB	Rakennuksen tai toimistotiloja sisältävän rakennuksen osan ulkovaipan ääneneristävyys on oltava vähintään 28 dB
55-60 Alueelle ei saa sijoittaa uutta asuinrakennusta, eikä melulle herkkiä toimintoja ilman asemakaavaa. Korvaava rakentaminen ja vähäinen	Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys on oltava vähintään 35 dB	Rakennuksen tai toimistotiloja sisältävän rakennuksen osan ulkovaipan ääneneristävyys on oltava vähintään 32 dB

laajentaminen sallitaan.		
yli 60 Alueelle ei saa sijoittaa uutta asuinrakennusta, eikä melulle herkkää toimintaa.	Mahdolliselle korvaavalle rakentamiselle tulee rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden olla vähintään 38 dB	Mahdollisen korvaavan rakennuksen tai toimistotiloja sisältävän rakennuksen osan ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB

32 § Radon

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

33 § Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat

Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän maa-alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperän puhtaus selvitettävä tutkimuksin. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamista valvontaviranomaisen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, voi rakentamislupaviranomainen määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, etteivät maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet pääse rakennuksen sisätiloihin.

Tuusulan eteläosissa on mahdollisuus happamien sulfaattimaiden esiintymiseen. Rakennuskohteen sijoituessa Tuusulan eteläosiin on pohjarakenteiden suunnittelun yhteydessä selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuskohteessa.

34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot

Rakentaminen voimajohtojen johtoalueelle on kiellettyä. Johtoalueelle ei saa ilman erityistä lupaa rakentaa rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennuspaikan/tontin alueesta tulee vähintään 2000 m² sijaita johtoalueen ulkopuolella.

Voimajohtoalueen osien leveydet vaihtelevat tapauskohtaisesti. Voimajohtoaluetta koskevat tiedot tulee selvittää voimajohdon omistajalta suunniteltaessa rakentamista lähelle voimajohtoa. Voimajohdon johtoalue muodostuu johtoauekasta ja reunavyöhykkeestä.

Johtoauekalle saa istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä neljää (4) metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua tulee rajoittaa.

Pienjännite- ja keskijänniteilmajohtojen osalta tulee rakentamista tai muuta toimintaa suunniteltaessa varmistua riittävistä turvaetäisyyksistä. Näiden osalta on syytä olla jakeluverkkoyhtiön.

35 § Tunnelit

Tuusulan kunnan alueella kulkee kaksi valtakunnallista maanalaista tunnelia: Pääkaupunkiseudun veden Päijännetunneli ja Meriviemäri-tunneli. Päijännetunnelin osalta on annettu määräyksiä pykälässä 30.

35.1 § Meriviemäri-tunneli

Tuusulassa valtakunnallinen meriviemäri-kalliotunneli sijoittuu Vähä-Muorin alueelle. Suunniteltaessa rakentamista viemäritunnelin päällä 50 m leveällä vyöhykkeellä tulee rakentamisen vaikutukset selvittää kallion louhinnan ja porakaivon tai maalämpökaivon poraamisen osalta. Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitosyhtymältä tulee pyytää lausunto, mikäli avolouhintatyötä räjäyttämällä suunnitellaan alle 100 metrin päässä tunnelista. Lisätietoja antaa Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä (KUVES).

36 § Lentoliikenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitusalue ulottuu myös Tuusulan kunnan alueelle. Tällä alueella on maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava rajoitteet korkeiden rakennusten, rakenteiden ja mastojen sijoittamisessa. Riippuen sijainnista on maanpinnasta yli 10 tai 30 metrin korkeuteen ulottuville väliaikaisille tai pysyville rakenteille haettava lentoestelupa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon kevyen liikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään.

Työmaalta ei saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Työmaa-aikaiseen haitallisten vieraslajien leviämiseen esim. työkoneiden ja maa-aineksen siirtämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Mikäli työmaalla on vaikutuksia joukkoliikenteeseen tai sen pysäkkeihin, tulee tästä informoida joukkoliikennetoimijaa (infra@hsl.fi). Yhteydenoton liitteenä tulee olla liikennesuunnitelma. [Esteetön kulku joukkoliikennepysäkeille tulee varmistaa työmaan eri vaiheissa.](#)

38 § Työmaasuunnitelma

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

Suunnitelmasta tulee selvittää ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantumis-, roskaamis- ja pölyhaittojen rajoittaminen, paloturvallisuus, hulevesien työmaa-aikainen määrällinen ja laadullinen hallinta sekä muut toimenpiteet, joilla vältetään rakennustyön aiheuttamat kohtuuttomat haitat ympäristössä.

Työmaan valaistus tulee suunnitella siten, ettei se aiheuta haittaa naapuruston asukkaille.

Suunnitelmassa esitetään työmaataulu ja sen sijoitus.

39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Yhdyskuntatekniikka voi myöntää luvan käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata varten määrääjäksi.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Mikäli työmaajärjestelyt vaikuttavat joukkoliikenteeseen, tulee tästä ilmoittaa joukkoliikenteen järjestäjälle.

Perustellusta syystä käyttöoikeus voidaan peruuttaa, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

40 § Toimenpiteet rakentamispaikalla

40.1 § Rakentamishankkeesta tiedottaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle vähintään A3-kokoinen säänkestävä työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kaksi kuukautta ja aiheuttaa ympäristössä olennaisen muutoksen. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä yleensä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen valmistumisajankohta.

40.2 § Tilapäiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle yhdyskuntatekniikka on 38 §:n nojalla myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa tarvittavia tilapäisiä työmaarakennuksia.

40.3 § Työskentelyaika

Melua ja tärinää aiheuttava työnteke tulisi ajoittaa ma-pe klo 07.00-22.00 ja lauantaisin 08.00-18.00 väliselle ajalle. Sunnuntaisin melua aiheuttavaa työtä tulee välttää. Erityisen häiritsevää melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä työstä on tehtävä meluilmoitus (ympäristönsuojelulaki 118 §). Lisää määräyksiä Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä.

40.4 § Pölyn leviämisen estäminen

Rakennustöissä syntyvän pölyn leviäminen tulee estää. Hiekkapuhalluskohteet tulee varustaa suojapeitteillä tai muilla riittävän tiiviillä suojauksilla. Lisää määräyksiä Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä.

40.5 § Kosteudenhallinta

Rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetusten ja työ- maavarastoinnin aikana valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla. Mahdollisesti kastuneet rakenteet on kuivattava ja rakennekosteus on poistettava riittävässä määrin ennen rakenteiden peittämistä.

40.6 § Jätehuollon järjestäminen

Työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut riittävät tilat asianmukaisen jätehuollon järjestämiseksi. Rakennustyömaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista ja ottaa huomioon jätteiden vähentäminen, lajittelu ja hyötykäyttö. Rakennus- ja purkutyön jätehuollossa on lisäksi noudatettava mitä jätelaissa, jätteistä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (179/2012) ja kunnan jätehuoltomääräyksissä määrätään. Jäteastioiden järjestämisessä tulee huomioida paloturvallisuus.

40.7 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön jälkeen tilapäiset työmaarakennukset ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO

Kuntakehityslautakunta voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä. Toimivallan siirrosta on määrätty hallintosäännössä. Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2025. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan valtuuston 19.3.2018 § 23 hyväksymä ja 20.3.2018 voimaantullut rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys 2025

Käsittely:

11.12.2024 kuntakehityslautakunta (luonnos)

14.5.2025 kuntakehityslautakunta (ehdotusluonnos)

19.5.2025 kunnanhallitus (ehdotusluonnos)

20.8.2025 kuntakehityslautakunta (ehdotus hyväksymiseksi)

25.8.2025 kunnanhallitus (ehdotus hyväksymiseksi)

8.9.2025 kunnanvaltuusto, hyväksyminen

Sisällysluettelo

I LUKU YLEISTÄ	5
1 § Soveltamisala	5
2 § Määritelmät	5
3 § Rakennusvalvontaviranomainen	7
4 § Rakentamistapaohjeet	7
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet	7
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT	7
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus (RakL 42 §)	8
7 § Rakentamiskohteet, mitkä voidaan suorittaa ilman rakentamislupaa	8
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN	10
8 § Sijoittuminen	11
8.1 § Etäisyydet rajoista	11
8.2 § Etäisyydet liikennealueista ja teistä	11
8.3 § Rakentamisen sijoittuminen ranta-alueilla	11
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan	12
9.1 § Rakennuksen, rakennelman ja rakennuskohteiden korkeusasema	12
9.2 § Olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön huomioon ottaminen	13
9.3 § Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden huomioiminen rakentamisessa	13
9.4 § Kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet	14
9.5 § Seinämaalaukset (muraalit) ja muu julkinen taide rakentamisessa	14
9.6 § Lintuturvallinen rakentaminen	15
10 § Piha-alue ja pihamaan rakentaminen	15
10.1 § Pihan korkeusasemat, pengerrykset ja istutukset	15
10.2 § Lumitilat	16
10.3 § Tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt, avoneuvoliittymät ja pelastustiet	16
10.4 § Maanalaiset johdot, rakenteet	17
10.5 § Jätehuolto, jäteastiat ja -suojat	17
10.6 § Pihan ja rakennuskohteen valaistus	17
10.7 § Vihertehokkuus	17
11 § Aidat ja muurit	18
12 § Osoitemerkinnät	18
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	19
14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa ja rakennuksen elinkaari	20

14.1 § Tontin tai rakennuspaikan luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa	20
14.2 § Rakennuspaikan kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen ja lisääminen	20
14.3 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat	21
14.4 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	21
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat	22
15.1 § Julkisen ulkotilan rakennukset, rakennelmat ja laitteet	22
15.2 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet	23
15.3 § Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit	23
15.4 § Julkisen ulkotilan valaistus	23
15.5 § Tapahtumien järjestäminen ja niihin liittyvien rakennelmien tai rakennuskohteiden pystyttäminen	24
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET	24
16 § Suunnittelutarvealueet	24
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	25
17 § Rakennuspaikka	25
17.1 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa asuin- tai vapaa-ajan rakennuksen	25
17.2 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa sivuasunnon	25
17.3 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa eläinsuojan	25
18 § Rakentamisen määrä	26
18.1 § Rakentamisen määrä pysyvään asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla	26
18.2 § Rakentamisen määrä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla	26
18.3 § Sivuasunnon rakentamisedellytykset ja enimmäiskerrosala	27
18.4 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa yritystoimintaa	27
18.5 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	27
19 § Rakentamisen määrä ranta-alueelle	27
19.1 § Ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala	27
19.2 § Ranta-alueen vapaa-ajan rakennuspaikan enimmäiskerrosala	28
20 § Eläinsuojat ja maatarakentaminen	28
VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA	29
21 § Tontin koko AO-korttelialueella	29
22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella	29
23 § Tontin koko teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella	30
24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa	30
25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa	30
26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys	31

27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa.....	31
VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN.....	32
28 § Talousveden riittävyys ja laatu.....	32
29 § Jätevesien käsittely	33
30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä	33
30.1 § Erityishuomiot Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisessa	34
VIII LUKU RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	34
31 § Melu.....	34
31.1 § Liikenne- ja ratamelu	34
31.2 § Lentomelu	35
32 § Radon.....	35
33 § Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat	35
34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohdot	36
35 § Tunnelit.....	36
35.1 § Meriviemäri-tunneli	36
36 § Lentoliikenne.....	36
IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	37
37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen	37
38 § Työmaasuunnitelma.....	37
39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen	37
40 § Toimenpiteet rakentamispaikalla	38
40.1 § Rakentamishankkeesta tiedottaminen	38
40.2 § Tilapäiset työmaarakennukset	38
40.3 § Työskentelyaika	38
40.4 § Pölyn leviämisen estäminen.....	38
40.5 § Kosteudenhallinta.....	38
40.6 § Jätehuollon järjestäminen.....	38
40.7 § Työmaan purkaminen ja siistiminen.....	39
X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO.....	39

I LUKU YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Rakentamislaisissa, alueidenkäyttölaissa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Tuusulan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää täydentäviä rakentamishojeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät pääasiassa yleispiirteisiä kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle. Laki, asetus, asemakaava, oikeusvaikutteinen yleis- ja osayleiskaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Tuusulan kunnassa on hyväksytty myös ympäristösuojelumääräykset (kunnanvaltuusto 8.9.2025 § x). Näiden soveltaminen on tarpeen rakennusjärjestyksen kanssa rinnakkain. Mikäli Tuusulan kunnan ympäristösuojelumääräyksissä on määrätty samasta asiasta kuin tässä rakennusjärjestyksessä, tulee noudattaa sitä määräystä, millä päästään parempaan ympäristösuojelulliseen lopputulokseen tai tasoon.

2 § Määritelmät

Tässä rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan

rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL 2 §)

rakennuskohteella rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (RakL 2 §)

rakennelmalla kevytraketeista ja siirtokelpoista yksikerroksista rakennuskohdetta, kuten pihavaja, puutarhamaja, kasvihuone, grillikatos, maakellari, leikkimökki, joiden pohjan ala on enintään 10 m². Rakennelmia ei lasketa tontin rakennusoikeuteen.

tontilla asemakaava-alueella myös ohjeellisen tonttijaon alueella sijaitsevaa rakennuspaikkaa (joka voi koostua useasta kiinteistöstä).

rakennuspaikalla kiinteistöä, missä rakentamisen mahdollisuus on tutkittu rakentamisluvalla tai, mikä on jo hyväksytty rakennuspaikaksi

julkisella ulkotilalla tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella mainitussa käytössä

katualueella asemakaavan mukaista kadulle varattua aluetta maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu. (AKL (132/1999) 83 §)

tiealueella asemakaava-alueen ulkopuolella Väyläviraston omistuksessa oleva liikennöintialue. Tiealue, jonka rajoja ei ole kiinteistötoimituksessa määrätty, ulottuu kahden metrin etäisyydelle ojan tai, missä ojaa ei ole, tieluiskan tai -leikkauksen ulkosyrjästä. (Maantielaki (503/2005) 5 §)

yksityistiealueen kyseessä ollessa aluetta, johon tieoikeus kohdistuu ja jolle tietä varten tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet kuten ajorata, jalkakäytävä ja pyörätie sekä piennar, luiska, pengermä, oja, väli- ja rajakaista, kohtaamis- ja kääntymispaikka, tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka, valaistuslaitteet ja liikenteenohjauslaitteet, silta, rumpu, melueste, lautta laitureineen ja väylineen, kaide ja tiemerkki voidaan sijoittaa (YksTL 560/2018 3.1 § 9-kohta)

puistoalueella puistoa tai lähivirkistysaluetta asemakaava-alueella. Puisto voi olla rakennettu tai lähes luonnontilainen virkistyskäyttöä varten hoidettu puistometsä.

aukiolla avointa julkista tilaa esimerkiksi toria

eläinsuojalla tarkoitetaan eläinten hyvinvoinnista annetun lain (693/2023) mukaista eläinten pitopaikkaa tai pysyvää pitopaikkaa kuten esimerkiksi tallia, kanalaa ja muuta vastaavaa eläinten pitoon tarkoitettua rakennusta sekä eläimen pitoon liittyvää rakennusta tai rakennelmaa, joka on tarkoitettu eläimelle säänsuojaksi.

talousrakennuksella olevaan asuntoon tai maatilan asuinrakennukseen liittyvä autosuoja-, varasto-, sauna-, tai muu vastaava rakennus

saunarakennuksella rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla tulisija muttei ruuanlaittomahdollisuutta

sivuasunnolla asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti pääasuntoon ja sillä halutaan tukea useamman sukupolven asumista.

asemakaava-alueen lievealueella asemakaavoitetun alueen reunasta ulospäin suuntautuva alue, jolle kohdistuu rakentamis- tai suunnittelupainetta. Alueella rakentaminen tulisi ratkaista asemakaavalla.

hulevesillä sade- ja sulamisvesiä, jotka virtaavat maanpintaa, rakennusten kattoja ja muita vettä läpäisemättömiä pintoja pitkin. Myös kuivatusvesiin eli salaojavesiin sovelletaan hulevesiä koskevia määräyksiä.

työmaavesillä työmailla muodostuvia vesiä tai lietteitä, lukuun ottamatta työmaakoppien sosiaali- ja saniteettitiloissa syntyviä talousjätevesiä. Työmaavettä muodostuu sade- ja sulamisvedestä, maaperän vesistä ja työmenetelmissä käytettävistä vesistä sekä työmaan ulkopuolisten vesien päästessä työmaa-alueelle.

laiturilla veden rajaan rakennettavaa tai rannasta ulkonevaa rakennelmaa, joka on uima- tai oleskelutarkoitusta varten ja johon voi esimerkiksi kiinnittää veneen tai joka muuten helpottaa pääsyä rantaan

vesistöllä järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta; vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdettä (vesilaki 3 § kohta 3 (587/2011))

ranta-alueella yleensä vähintään 50 metriä ja enintään 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin

rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tähän vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet.

Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä Päijännetunnelista 200 metrin päähän ulottuvaa suojaa-
aluetta. Päijännetunneli on merkitty liitekarttaan 2

pohjavesialueella luokiteltuja vedenhankintaan varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia
pohjavesialueita. Pohjavesialueet ovat merkitty liitekarttaan 2, pohjavesialuerajaukset löytyvät
Tuusulan karttapalvelusta (<https://kartta.tuusula.fi>)

jalkakäytävällä väyliä, jotka on tarkoitettu vain tieliikennelain määritelmän mukaiseen
jalankulkuun (tieliikennelaki (10.8.2018/729) 2 §)

näkemähaitalla estettä, mikä estää tienkäyttäjää havainnoimaan ympäristöä ja liikennettä

rasitealueella viranomaisen perustamaa kiinteistörasitealuetta ja rakennusrasitealuetta sekä
asemakaavassa osoitettua esim. ajoyhteydeksi tai maanalaisille johdoille varattua aluetta.
Maanalaiset johdot ja putket voivat sijaita myös muualla kuin mainitulla rasitealueella
esimerkiksi käyttöoikeussopimukseen perustuen, jolloin tulkitaan näitä soveltuvilta osin
rasitealueiksi ja joilla tulee varata riittävä etäisyys mahdollisia korjaustoimenpiteitä ajatellen.
Tällaisen alueen leveydestä ja muista ehdoista alueen käyttöön liittyen (mm. mahdolliset
istutukset) tulee olla sovittu johdonomistajan kanssa

kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnilla Tuusulan yleiskaavan 2040 yhteydessä
laadittua selvitystä, jonka tavoitteena on maankäytön kautta turvata menneiden aikakausien
synnyttämien ympäristöjen säilyminen. Inventointi löytyy kunnan verkkosivuilta.

3 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kuntakehityslautakunnan alainen
rakennusvalvontajaosto. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännöllä.

4 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kuntakehityslautakunta voi antaa kaavamääräyksiä täydentäviä
alueellisia rakentamisohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin
erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista. Rakentamistapaohjeet ovat alisteisia
asemakaavaan ja rakennusjärjestykseen nähden.

5 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Rakennusjärjestyksen liitteinä ovat seuraavat kartat:

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

II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT

6 § Rakentamisen luvanvaraisuus (RakL 42 §)

Rakentamisluvan edellyttävien rakentamislain (RakL) 42.1 § mukaiset kohteet ovat

- 1) asuinrakennus
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- 7) energiakaivo
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue, isot varastointialueet)

Korjaus- ja muutostyö edellyttää rakentamisluvan RakL 42.3 §:n perusteella, 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

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa RakL 43.3 § mukaisesti, jos:

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

Korjaus- ja muutostöiden osalta lupatarve on hyvä selvittää rakennusvalvonnasta aina ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

7 § Rakentamiskohteet, mitkä voidaan suorittaa ilman rakentamislupaa

Ilman lupaa toteutettavan rakennuksen, rakennuskohteen tai rakennelman tulee täyttää seuraavat ehdot:

- Hankkeen tulee olla asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.
- Hankkeen tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjeita, mikäli alueelle on ne laadittu.
- Rakennuksen, rakennelman korkeus (julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta) saa olla enintään 2,8 metriä.
- Rakennuksen, rakennelman tulee soveltua ympäristöön huomioiden 9 §: määräykset.
- Rakennuksen, rakennelman etäisyys liikennealueista ja teistä oltava 8.2 §:n mukainen.
- Mikäli rakentamiskohteena on asemakaavassa suojeltu tai kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävä rakennus, tulee lupatarve tarkistaa erikseen.
- Rakentamiskohde tai rakennelma ei edellytä lentoestevaloja.
- Valomainokset eivät aiheuta häiriötä lähialueen asuntoihin.

- Rakennelman/rakennuskohteen, mikä sisältää hormin, tulee sijaita vähintään 4 metriä rajasta.
- Mikäli asuinrakennuksen yhteydessä rakennetaan kiinteistölle luvanvaraisuudesta vapautettuja muita rakennuksia, ei tällaiseen rakennukseen saa sijoittaa asuinrakennuksen käyttöä edellyttäviä teknisiä laitteita tai tiloja.

Edellä mainittujen yleisten etujen täyttyessä ei rakentamislupaa tarvita seuraaviin toimenpiteisiin:

1. Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

- pohjavesialueen, Päijännetunnelin suojavyöhykkeen tai ranta-alueen ulkopuolella

2. Laituri

- olevan laiturin korvaaminen samanlaisella uudella
- uuden laiturin rakentaminen, mikäli laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m². Uuden laiturin sijoittamisen edellytyksenä on, että rantaviivaa on vähintään 50 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 30 metriä, tai laiturin pituus on alle 1/3 joen leveydestä. Laituri ei saa aiheuttaa haittaa vastarannan kiinteistölle, eikä muille lähikiinteistöille. Kiinteistölle sallitaan yksi laituri. Laiturien koko, materiaali, värit ja varusteet tulee toteuttaa siten, että ne soveltuvat rantamaisemaan. Laiturit tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

3. Rakennukseen liittyvät talotekniset toimenpiteet, kiinteät erillislaitteet, säiliöt

- pientalon ja rivitalon talotekniset toimenpiteet (ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmät), mikäli toimenpide ei liity terveyshaitan korjaamiseen
- salaojajärjestelmän uusiminen
- hulevesijärjestelmän uusiminen pohjavesi- ja ranta-alueen ulkopuolella
- ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun sijoittaminen enintään 2 asunnon pientaloon, mikäli rakennus ei ole asemakaavalla tai yleiskaavalla suojeltu tai luokiteltu kulttuurimaisema ja rakennuskanta inventoinnissa. Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa rakennusvalvonnasta.
- aurinkopaneelien tai -keräimien (teho enintään 10 kW) sijoittaminen rakennuksen katolle, mikäli rakennus ei ole asemakaavalla tai yleiskaavalla suojeltu eikä rakennus ole rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä rakennusta ole tunnistettu kulttuurimaisemassa ja rakennuskanta -inventoinnissa suojeluarvoja sisältäväksi. Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa rakennusvalvonnasta.
- maapiirin perustuva maalämpöjärjestelmän rakentaminen (~~maapiiri~~) pohjavesialueen ulkopuolella
- pientuulivoimala rakennuksen katolle, jos pientuulivoimalan melutaso on enintään 45dB, jos rakennuksen julkisivut eivät ole asemakaavassa tai yleiskaavalla eikä rakennus ole rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä rakennusta ole tunnistettu kulttuurimaisemassa ja rakennuskanta -inventoinnissa suojeluarvoja sisältäväksi. Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa lupatarve rakennusvalvonnasta. Sijoittamisessa tulee huomioida sen näkyminen kuntakuvassa ja mahdolliset haittavaikutukset lintuihin.
- varastointisäiliön sijoittaminen kiinteistölle (tilavuus alle 120 m³ ja kokonaiskorkeus alle 30 metriä)
- maakellarin rakentaminen
- paljun tai uima-altaan rakentaminen. Sijoittelussa huomioitava 1 momentin etäisyysmääräyksen lisäksi naapureiden raitisilmaventtiilit sekä palomääräykset.
- lautasantennin sijoittaminen rakennukseen
- muistomerkin sijoittaminen

4. Aidat ja tukimuurit

- asuintonttien välisen aidan tai muurin rakentaminen (huomioitava kuitenkin 11 §:n vaatimukset)
 - asuintontin ja yleisen alueen välisen aidan tai muurin rakentaminen (huomioitava kuitenkin 11 §:n vaatimukset)
 - teollisuus-, liike- ja varastorakennustontin aidan tai muurin rakentaminen (huomioitava kuitenkin 11 §:n vaatimukset)
5. Julkisivutoimenpiteet
- pientalojen ja niihin liittyvien talousrakennusten julkisivujen värin, materiaalin ja ikkunoiden vaihtaminen, jos rakennuksen julkisivut eivät ole julkisivuista ei ole annettu määräyksiä asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltuja eikä rakennusta ole tunnistettu kulttuurimaisemassa ja rakennuskanta - inventoinnissa suojeluarvoja sisältäväksi. Jos toimenpide kohdistuu edellä mainittuun rakennukseen, on lupatarve syytä varmistaa rakennusvalvonnasta.
 - asuinrakennusten olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen
 - vähintään 30 % terassia ympäröivien seinien pinta-alasta tulee saada avonaiseksi, lasitus ei ole julkisivunomainen
 - parvekelasituksessa kaiteen yläpuolinen lasitus tulee olla kokonaan avattavissa vähintään yhdeltä pitkältä sivulta
 - terasseissa ja parvekkeissa on huomioitu palomääräykset
6. Kasvihuoneet ja kasvutunnelit
- kausikasvihuoneen ja -kasvutunneleiden rakentaminen, kun kyse on asemakaava-alueen ulkopuolelle maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoitettavista kasvihuoneista ja kasvutunneleista
 - alle 30 m² kokoinen kasvihuone
7. Liikuteltavat laitteet
- tontille tai rakennuspaikalle sijoitettavat retkeily- ja virkistyskäyttöä palveleva liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen
 - saunalautan paikallaan pysyttäminen vesialueella, kun
 - se sijoittuu asuinrakennuspaikan pihapiiriin välittömään yhteyteen,
 - se ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle,
 - saunalautan jätevedet tulee kerätä säiliöön, joka tyhjennetään maissa jätevesiviemäriin,
 - tontin rantaviivaa on yli 15 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 40 metriä,
 - saunalautta on yksikerroksinen, enintään kolme metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m²
 - käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä,
 - paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk,
 - julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä ja
 - pitämiseen on vesialueen omistajan lupa.
- Jos saunalautta täyttää vesikulkuneuvolle asetetut vaatimukset noudatetaan mitä vesikulkuneuvojen säilyttämisestä ja laituripaikoista on säädetty.
8. Savuhormit ja tulisijat
- uuden savuhormin ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaava tilalle
 - muuhun kuin asuinrakennukseen asennettavan uuden savuhormin ja tulisijan rakentaminen. Huomioitava kohonnut paloturvallisuus ja sen edellyttämä etäisyys rajoista ja muista rakennuksista.
 - uuden tulisijan liittäminen olevaan hormiin, mikäli rakenteita ei tarvitse tulisijan painon vuoksi vahvistaa

III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN

8 § Sijoittuminen

8.1 § Etäisyydet rajoista

Rakennuksen ulkoseinän vähimmäisetäisyys tontin tai rakennuspaikan rajasta on vähintään 4 m. Naapuritontin rakennuksesta etäisyys tulee olla vähintään 8 m, ellei kaavassa muuta määrätä. Samaa sovelletaan myös rakennelmien ja rakennuskohteiden sijoitteluun.

Paloturvallisuus tulee korostetusti huomioida rakennusten sijoitusta suunniteltaessa. Rakennuskohdetta, joihin kohdistuu kohonnut paloturvallisuusriski, ei tule sijoittaa alle 4 metrin päähän kiinteistön rajasta. Palovaarallista rakennusta (esimerkiksi savusauna) ei saa sijoittaa alle 16 metrin päähän naapurirakennuspaikan rajasta.

Vähimmäisetäisyyksistä voidaan poiketa, mikäli siihen on erityinen syy ja mikäli naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa siihen kirjallisen suostumuksen ja palo-osastointiin liittyvät vaatimukset täyttyvät.

Rakennettaessa lähelle rajaa, tulee lumien putoaminen ja hulevesien ohjautuminen naapurikiinteistön puolelle estää, ellei rasitejärjestelyillä tai muilla sopimuksilla ole toisin sovittu.

8.2 § Etäisyydet liikennealueista ja teistä

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset. Rakennus, rakennelma tai rakennuskohde on rakennettava vähintään 50 m etäisyydelle moottori- ja moottoriliikennetien, 30 m etäisyydelle valta- ja kantatien, 20 m etäisyydelle seutu- ja yhdystien ajoradan tai jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta ja vähintään 12 m etäisyydelle yksityistien ajoradan keskiviivasta. Rakennusta, rakennelmaa tai rakennuskohdetta ei saa rakentaa maantien suoja-alueelle.

Vähäisempi rakentaminen voidaan hyväksyä lähemmäksi yksityistien keskilinjasta, mikäli katsotaan, ettei liikenneturvallisuutta vaaranneta.

Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta. Rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

8.3 § Rakentamisen sijoittuminen ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää luonnontilassa ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Ranta-alueelle tulee jättää keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 20 metrin suojavyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää, eikä tälle suojavyöhykkeelle saa sijoittaa rakentamista.

Rakentamisluvan edellyttävän muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 60 metriä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole muuta määrätty.

Vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, Suosituskorkeus on Tuusulanjärven ranta-alueella +39,06 m (N2000) ja Rusutjärven ranta-alueella +47,06 m (N2000). Tuusulanjoen, Keravanjoen, Palojoen ja Vantaanjoen ranta-alueilla rakennukset ja piharakenteet on vastaavasti rakennettava tason HW1/100a+1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m) yläpuolelle. Jokivesistöjen alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW1/100/a)

9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan

Luvan (rakentamisluvan tai poikkeamispäätöksen) edellyttävistä rakentamishankkeista, jotka sijoittuvat kunnan ympäristö- ja/tai kuntakuvan kannalta tärkeälle alueelle, esimerkiksi

- kunnan keskusta-alueille
- kunnan taajamakuvan kannalta merkittävien katu- ja tielinjojen varsille
- alueille, joilla hankkeen vaikutukset ympäristössä vaativat erityistä ympäristö- ja/tai taajamakuullista arviointia (esim. RKY-alueet),

on pyydyttävä kunnan julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän (JLLR) arvio. Arviotarpeen tekee hankkeen lupavalmistaja.

Kun rakentamiskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Arvokkaista ja suojelluista ympäristöistä sekä kohteista tarkemmin rakennusjärjestyksen 9.3 §:ssä.

9.1 § Rakennuksen, rakennelman ja rakennuskohteiden korkeusasema

Rakennuksen, rakennelman ja rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa tulee huomioida tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet sekä kunnallistekniset liittymäkorot. Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennettaessa rakennuspaikalle, jossa on korkeuseroja, tulee rakennus sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Rakentamishankkeen sijoituessa asemakaava-alueelle, on rakentamislupahakemukseen liitettävä pintavaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen

nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

9.2 § Olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön huomioon ottaminen

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on lähtökohtaisesti noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin tai rakennuspaikkaan rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, rakennuksen massoittelemisen ja kattomuodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita olla tyyliltään poikkeavaa. Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan luonteeseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten värien tulee olla yhtenäisiä ja sopia maisemaan.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja niiden juuristoalueet sekä merkittävät luonnontilaiset tontinosat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Istutuksissa tulee suosia kotimaisia lajeja ja lajikkeita.

9.3 § Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden huomioiminen rakentamisessa

Arvokkailla kulttuuriympäristökokonaisuuksilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraaviin inventointeihin lukeutuvia alueita ja kohteita:

- valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-alueet), Museoviraston inventointi 2010
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita.
- kunnan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa määritellyt alueet
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut arvokkaat alueet, alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään sekä erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

Näille alueille rakentamista suunniteltaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota suunnittelun hyvään laatuun ja varmistuttava, että käytettävissä on kaikki ajanmukaiset lähtötiedot. Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten, rakennuskohteiden ja rakennelmien sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja alueen rakennuskantaan siten, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen ympäristö- ja/tai taajamakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen. Tällöin on tarvittaessa pyydettävä myös museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Maisemallisesti tärkeitä ja arvokkaita kohteita, metsäsaarekkeitä tai puita sekä pihapiirejä rajaavia istutuksia tulee säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Puiden lähistöllä tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee huolehtia puun sekä juuristoalueen riittävästä suojauksesta.

Kun rakentamista suunnitellaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, maisema-alueelle ja luontokohteeseen, on erityisesti kiinnitettävä huomiota suunnittelun hyvään laatuun ja varmistettava, että käytettävissä on kaikki ajanmukaiset lähtötiedot.

9.4 § Kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoja Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettujen kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa.

Arkeologiset kohteet eivät kuulu muinaismuistolain tarkoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin, mutta niiden säilyttämistä tai dokumentoimista voidaan pitää perusteltuna niiden historiallisen merkityksen, ja kulttuuriperintöarvojen vuoksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa tai pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto maankäyttöä koskevista suunnitelmista, jos alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös tai arkeologinen kohde. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Muinaismuistolaki suojelee kiinteitä muinaisjäännöksiä ilman erikseen tehtävää päätöstä. Jos rakentamisen aikana havaitaan merkkejä aikaisemmin tuntemattomasta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle.

9.5 § Seinämaalaukset (muraalit) ja muu julkinen taide rakentamisessa

Taiteen on sovellettava ympäristöön ja sen sijoittamisesta tulee saada kiinteistön omistajan lupa. Taiteen soveltuvuudesta on pyydettävä tarvittaessa taiteen ohjausryhmän ja Tuusulan museon arvio. Sama menettely koskee kiinteistölle sijoitettavaa julkiselle alueelle näkyvää taidetta.

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai ympäristö- ja/tai taajamakuvallisesti arvokkaissa rakennuksissa, rakenteissa on seinämaalausten (muraalien) osalta noudatettava erityistä harkintaa.

Hankkeen edellyttäessä rakentamislupaa, voi rakennusvalvonta pyytää tarvittaessa museoviranomaisen lausunnon hankkeesta.

9.6 § Lintuturvallinen rakentaminen

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

10 § Piha-alue ja pihamaan rakentaminen

10.1 § Pihan korkeusasemat, pengerrykset ja istutukset

Pihamaa materiaaleineen ja kasveineen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja alueelle luontaista kasvilajistoa.

Piha-alueilla tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja tukeminen. Istutettavat alueet tulee toteuttaa monimuotoisina ja monipuolisina istutusalueina huomioiden kasvillisuuden kerroksellisuus (puut, pensaat, perennat sekä maanpeisteistutukset) ja ympärivuotisuus. Haitallisten vieraslajien istuttaminen ympäristöön tai niiden säilyttäminen on kielletty. Haitallisten vieraslajien leviämiseen työmaa-aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vieraslajeja, niiden siemeniä tai kasvullisia osia sisältävä maa-ainesta ei saa hyödyntää pihan rakentamisessa vaan ne tulee toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn. Tekonurmia ei sallita. Istutuksissa tulee suosia kotimaisia lajeja ja lajikkeita.

Pihaa rakennettaessa tulee huolehtia, että toteutus on tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, terveellinen, käyttökelpoinen, mahdollisimman esteetön ja viihtyisä, eikä se aiheuta esteettistä tai muuta haittaa naapureille. Pensasaidat tulee istuttaa siten, että aita täysikasvuisena mahtuu kiinteistön puolelle, mikäli naapurikiinteistön kanssa ei ole muuta sovittu.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Pengerrykset tai muu maapinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityistä perustelua. Pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset, hulevedet ja perustusten kuivatusvedet valu naapurin puolelle eivätkä yleiselle alueelle. Pengerrykset on sopeutettava istutuksin ympäristöön. Piha-alueen rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti estettävä poisvietävien maamassojen syntyä ja toissijaisesti pyrittävä kierrättämään ylimääräisiä maamassoja mahdollisimman tehokkaasti.

Rakennuspaikan ja kiinteistön puista on annettu määräyksiä 14.2 §:ssä.

10.2 § Lumitilat

Tontille tai rakennuspaikalle on varattava lumitilaa vähintään 0,3 x talvikunnossapidon alaisena olevan alueen (pysäköinti-, liikennöinti- ja kulkualueet) pinta-ala. Lumitilat on esitettävä rakentamislupahakemuksen asemapiirroksessa ja niiden mitoitusperuste piirustuksen selitysosassa.

Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei mahdu määräyksen mukainen lumitila, tulee lumet ajaa pois tontilta. Kiinteistön lumia ei saa siirtää yleiselle alueelle tai naapurikiinteistölle. Kiinteistön omistaja vastaa lumien poisviemisestä.

Jalkakäytäviin rajoittuvien tonttien tulee poistaa lumi ja jää tontin kohdalta jalkakäytävältä. Alue tulee myös tarvittaessa hiekoittaa tontin omistajan toimesta. Myös jalkakäytävälle tai sen viereen aurattujen lumivallien poiskuljetus tarvittaessa (esimerkiksi näkemähaitan poistamiseksi) kuuluu tontin omistajalle. (Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 4 §)

Suunniteltaessa katu- ja yleisiä alueita, on huomioitava myös näiden alueiden vaatimat lumitilat.

10.3 § Tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt, avoneuvoliittymät ja pelastustiet

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle. Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja liikenneturvallinen. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymän leveys pientalotontille tai -rakennuspaikalle on enintään 6 m leveä. Mikäli kadun varressa on avo-oja, on liittymä varustettava vähintään 400 mm kokoisella rummulla, mikäli ojan profiili sen sallii. Mikäli kadun varrella on vain painanteet, tulee ratkaisu veden virtauksen mahdollistamiseksi miettiä erikseen. Avo-ojaa ei saa täyttää kiinteistön lumilla, eikä muulla aineksella.

Tontille tai rakennuspaikalle sallitaan pääsääntöisesti yksi ajoneuvoliittymä. Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin/rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Lähtökohtaisesti on ajoneuvo pystyttävä kääntämään tontilla tai rakennuspaikalla. Muu järjestely on mahdollinen vain, mikäli se ei vähennä liikenneturvallisuutta ja siihen on erityinen syy.

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Katualueelle peruuttamisesta, sekä lisäliittymän toteuttamisesta tulee saada tien- tai kadunpitäjän lausunto ja/tai hyväksyntä. Kadunpitäjältä lausuntoa tai lupaa haettaessa (esim. katualueelle peruuttamisesta tai muu erityinen tilanne) tulee hakijan laatia tai teettää näkemätarkastelu.

Tontilla on järjestettävä toimiva ja turvallinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys sekä polkupyörien pysäköinti.

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä. Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Mikäli yleistä aluetta

käytetään osana pelastustietä tai pelastuskaluston nostopaikkaa, tulee tähän saada lupa yleisen alueen haltijalta.

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle tulee hakea lupa tienpitoviranomaiselta.

10.4 § Maanalaiset johdot, rakenteet

Hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat ilmajohdot, maanalaiset johdot (mm. vesihuoltoputket), kaapelit, maalämpökaivot ja -piirit ja muut rakenteet sekä tällaisten tilavaraukset ja rasitteet, sekä otettava huomioon näiden etäisyysvaatimukset. Rakentaminen (rakennelmat, aidat yms.) johtojen ja putkistojen päälle ilman johdonomistajan suostumusta on kielletty.

Puiden istuttaminen maanalaisten johtojen päälle tai rasitealueille on kielletty.

10.5 § Jätehuolto, jäteastiat ja -suojat

Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätehuoltoviranomainen jätehuoltomääräyksiä.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennuksen käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen riittävät tilat jätteiden keräystä ja lajittelua varten.

Jätekatoksia- ja suojia rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen. Jäteastioiden sijoittelussa tulee huomioida vaatimukset muun muassa tuhopolttojen torjumiseksi. Ohjausta ja neuvontaa antaa hyvinvointialueen pelastuslaitos.

Asemakaava-alueilla vähintään viiden asunnon kiinteistöjen jäteastiat tulee sijoittaa katettuun jätesuojaan tai erilliseen suojarakennukseen. Suojan etäisyyden lähimpiin pääikkunoihin tulee olla vähintään 8 m.

10.6 § Pihan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin/rakennuspaikan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Valaistus tulee suunnitella energiatehokkaasti ja häiriövaloa välttäen eli niin, että pyritään välttämään keinovalaistuksen haitallista vaikutusta ympäristöön (valosaastetta). Tämä tarkoittaa, että valaistusta ei tule suunnitella tarpeettoman voimakkaaksi ja se tulee suunnata vain aiottuun kohteeseen. Luontoalueilla ja alueilla, jotka rajautuvat luontoalueisiin tulee valaistukseen aiheuttamaan häiriövaloon kiinnittää erityistä huomiota.

10.7 § Vihertehokkuus

Uudisrakentamishankkeissa, joissa on vähintään kahdeksan (8) asuntoa, tulee rakentamisluvan liitteenä esittää vihertehokkuuslaskenta ja sen perustana oleva piha- ja istutussuunnitelma. Tavoiteluku määrittää asemakaavassa. Suunnitelman laatijalla tulee olla vähintään hortonomin tutkinto (puistosuunnittelulinja tai vastaava).

11 § Aidat ja muurit

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aitojen toteuttamisessa tulee huomioida alueen rakentamistapaohjeet, mikäli sellaiset on alueelle laadittu.

Asemakaava-alueella ellei asemakaava muuta määrää saa

- asuintonttien kiinteän aidan tukimuureineen tai muurin enimmäiskorkeus olla 1,5 metriä, näkemäalueilla enintään 0,8 metriä
- teollisuus-, liike- ja varastorakennus- tai varastointitonttien kiinteän aidan tukimuureineen tai muurin enimmäiskorkeus olla 2,0 metriä
- muiden tonttien aidan tukimuureineen enimmäiskorkeus saa olla 1,8 metriä

Asemakaava-alueen ulkopuolella aidan maksimikorkeus saa olla 2 metriä.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastaan oleva kiinteä aita tai muuri on tehtävä perustuksineen kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita/ muuri on rakennettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle eikä katualueen kunnossapidolle. Aita/ muuri ei saa myöskään rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti. Näkemäalueilla aidan/ muurin korkeus ei saa ylittää 0,8 metriä.

Jos aita/ muuri rakennetaan kiinteistöjen rajalle, on siitä aina sovittava kirjallisesti naapurikiinteistön omistajan kanssa. Ellei aita tai tukimuuria rakenneta yhteisestä sopimuksesta rajalle, on se sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle puolelle. Aita/ muuri tulee olla huollettavissa omalta tontilta tai rakennuspaikalta ja tuolloin aidan/ muurin etäisyys rajasta tulee olla vähintään 0,8 m. Mikäli rajalla on avo-oja, tulee aita/ muuri sijoittaa siten, että sekä avo-oja että aita/ muuri voidaan pitää kunnossa. Aidan/ muurin sijoittamisesta maanalaisille johdoille ja putkille varatulle rasitealueelle, tulee saada putkenomistajan lupa.

Aidan/ muurin, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan/ muurin tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, voi asian saattaa hakemuksesta rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Pensasaitojen toteuttamisesta on annettu määräyksiä pykälässä 10.1.

12 § Osoitemerkinnät

Osoitenumerointi on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa (vuodenajasta riippumatta) kadulta tai liikenneväylältä. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän

alkupäähän. Kulmatontille sijoittuvan rakennuksen osoitenumero on sijoitettava sen tien tai kadun puolelle, jolta osoite on määritelty ja liittymä tehty.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitenumeroiden koon on oltava vähintään 10 cm ja muodostettava selkeä kontrasti taustaan nähden. Taustan tulee olla selkeästi merkintöjä suurempi.

Kahdelle tai useammalle samalla tontilla olevalle asuinrakennukselle tulee olla tonttiopastetaulut asennettuna näkyvään paikkaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Jos rakennuksessa on useampia porrashuoneita, on ne merkittävä kirjaimin.

Huoneistot merkitään jatkuvaa numerosarjaa käyttäen, talon alimmasta kerroksesta alkaen. Kellari- ja ulkokomerot on varustettava samalla numerolla kuin se huoneisto, johon ne liittyvät.

Yksitystien nimikilvet valmistetaan ja sijoitetaan noudattaen samoja ohjeita kuin kunnan ylläpitämällä kaduilla ja teillä. Nimikilven tulee olla valmistettu liikennemerkkikäyttöön hyväksytystä materiaalista liikennemerkkejä koskevan standardin mukaisesti.

Kiinnitettäessä osoitenumerkkilpi (esimerkiksi asemakaava-alueen ulkopuolella) erilliseen pylvääseen, se asetetaan noin 2 metrin korkeuteen.

Osoitenumeroinnin ja muiden tarpeellisten osoitemerkintöjen on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennus ympäristöineen on pidettävä rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja niin, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, etteivät ne rumenna ympäristöä eikä niistä saa aiheutua vaaraa.

Historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaista rakennuksista ja pihapiireistä tulee huolehtia siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Ympäristökuvaan olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- ja jätesäiliöiden sekä -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, eikä asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan, ympäristölle häiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Asuin-, tai asuin- ja liikerakennusta varten tarkoitettua tonttia asemakaava-alueella ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon säilytykseen.

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys kiinteistöllä on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ympäristölle (esimerkiksi pohjavesialueella), eikä säilytys rumenna ympäristöä tai tie- tai katunäkymää. Asemakaava-alueella on kielletty sijoittaa kevytrakenteista autosuojaa ("pressutalli") siten, että se vaikuttaa katunäkymään.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamislaisissa tarkoitettua rakennetun ympäristön siisteyttä ja rakennusten sekä rakennelmien kuntoa muun muassa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämään ajankohtina. Katselmusten yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa ja rakennuksen elinkaari

14.1 § Tontin tai rakennuspaikan luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa

Tontin ja rakennusten rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille tai rakennuspaikalle, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on lupahakemukseen liitettävä selvitys tontin luonto- ja kulttuuriarvoista.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Tontilla ja rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava ympäristössä sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyy rakennusten perinteinen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhtenäisyys ja arvokkaan miljööön eri osat erityispiirteineen.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus, sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Maisemallisesti arvokkaat puut ja niiden juuristoalueet sekä merkittävät luonnontilaiset tontinosat ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat on suojattava työmaa- aikana huolellisesti.

14.2 § Rakennuspaikan puut ja niiden säilyttäminen ja lisääminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisemman luonnontilaisina ja puustoisina. Puut on istutettava siten, että ne täysikasvuisenakin mahtuvat kasvamaan kiinteistön puolella. Tontilla ja rakennuspaikalla olevat puut on hoidettava siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa.

Asemakaava-alueella rakennetulta asuintontilta saa perustellusta syystä, kuten puiden kaatumisvaaran johdosta, kaataa ilman maisematyölupaa enintään viisi puuta, mikäli tontille jää puita kaatotoimenpiteen jälkeen asemakaavamääräyksen edellyttämä määrä. Mikäli asemakaavassa ei ole muuta määrätty, tulee puita olla tontin tai rakennuspaikan rakentamattomalla

aluetta kohden vähintään 1 kpl / 200 m². Toimenpiteen edellytyksenä kuitenkin on, että

- asemakaavassa ei ole puita koskevia suojelumääräyksiä
- puut eivät kasva sellaisella tontin/rakennuspaikan osalla, jolla asemakaavan mukaan tulee olla puita
- puut eivät ole maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita, puuryhmiä tai vastaavia, joiden häviämisellä olisi ympäristöä olennaisesti köyhdyttävä vaikutus.
- rajalla kasvavien puiden kaatamiselle on saatu naapurikiinteistön omistajan suostumus.

Ympäristölleen vaarallinen tai haitallinen puu tulee kaataa. Asemakaava-alueella kaadosta ja sen perusteista on ilmoitettava rakennusvalvontaan. Kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa uudet puut rakennusvalvonnan niin määrätessä.

Edellä määrätystä poiketen tulee asemakaava-alueella muilla kuin asuinkiinteistöillä tai useamman puun kaatamisesta pyytää rakennusvalvonnasta maisematyölupatarpeen arviointi. Asemakaava-alueen ulkopuolella puiden kaataminen on luvan varaista, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa näin määrätään. Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee puiden kaatamisen lupatarve varmistaa rakennusvalvonnasta.

Rakentamisluvassa tai maisematyöluvassa säilytettäväksi merkityt puut ja tontin luonnontilaiset osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä laatii tarvittavan suojaussuunnitelman. Lupahakemukseen voidaan edellyttää asiantuntijan laatimaa selvitystä kaadettavien puiden kunnosta ja maisemallisesta arvosta.

Erityisesti lintujen pesintäaikana, rauhoitettujen lintujen häiritseminen niiden elämänsyklin kannalta tärkeillä paikoilla on kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista johdettavissa olevaa syytä/perustetta.

14.3.§ Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa.

Rakentamisessa voidaan käyttää muusta rakennuksesta irrotettuja rakennusosia, mikäli näiden rakennusosien kelpoisuus rakentamisessa on osoitettu eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain (21.12.2012/954) mukaisesti.

Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia.

14.4 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan lähtökohtaisesti purkamislupa. Mikäli purkamislupa ei ole tarpeen, tulee purkamisesta kuitenkin tehdä ilmoitus. Purkamislupahakemuksen ja purkamisilmoituksen liitteeksi tulee liittää purkumateriaali- ja uusiokäyttöselvitys mahdollisine haitta-ainekartoituksineen. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita käyttökelpoisten rakennusosien uusiokäytössä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen.

Mikäli luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakennuslupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen, mahdolliset liikennejärjestelyt sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Purkusuunnitelmassa tulee esittää myös mahdollisten ongelmajätteiden, kuten sähkölaitteiden PCB:n ja öljyjen sekä kivihilpien käsittely.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu-, tärinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, on tontti tai rakennuspaikka viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat

15.1 § Julkisen ulkotilan rakennukset, rakennelmat ja laitteet

Rakentamisessa tulee huomioida alueen kaavamääräykset. Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen ympäristöön sopivaksi. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet eivät saa heikentää alueen esteettisiä ympäristöarvoja, luontoarvoja ja alueen viihtyisyyttä. Rakennelmat eivät myöskään saa muodostaa estettä liikkumiselle tai toimimiselle eivätkä ne saa haitata kunnossa- ja puhtaanapitoa. Sijoituksessa tulee huomioida myös tie- ja katualueiden näkemäalueet.

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai erillisinä siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse ympäristö- ja/tai taajamakuva eivätkä aiheuta (liikenteellisiä) näkemäesteitä. Omistajan on pidettävä ne ulkonäöltään siisteinä ja puhtaina töhryistä. Mikäli rakennelmat tai laitteet vahingoittuvat, omistajan on korjattava ne viipymättä.

Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on saatava maanomistajan sijoituslupa, riippumatta rakentamisluvan tarpeesta.

15.2 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

Puistojen ja virkistysalueiden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja tukeminen. Alueet tulee toteuttaa monimuotoisina ja monipuolisina huomioiden kasvillisuuden kerroksellisuus (puut, pensaat, perennat sekä maanpeisteistutukset) ja ympärivuotisuus. Haitallisten vieraslajien istuttaminen ympäristöön tai niiden säilyttäminen on kielletty. Istutuksissa on suositeltavaa suosia turvallisiksi todettuja, kestäviä kotimaisia lajeja ja lajikkeita.

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Rakennelmien, laitosten ja rakenteiden on oltava tarkoitukseensa käyttökelpoisia, turvallisia ja kestäviä.

15.3 § Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit

Julkisen ulkotilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua ympäristöön.

Julkiseen ulkotilaan sisältyvän rannan luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa vähäistä enempää rantaa täyttämällä, kaivamalla tai muulla vastaavalla tavalla vastoin asemakaavaa tai muuta yleisen alueen suunnitelmaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen ja tarvittaessa Etelä- Suomen aluehallintoviraston lupaa.

Julkisen tilan laituriin toteuttamisessa tulee huomioida esteettömyys.

15.4 § Julkisen ulkotilan valaistus

Julkisen ulkotilan valaistuksessa tavoitteena on tasapainoinen, häikäisemätön valomaisema. Valaistus ei myöskään saa aiheuttaa liikenteelle liikenneturvallisuuteen vaikuttavaa häikäisyvaikutusta.

Valaistusjärjestelyissä on noudatettava soveltuvin osin mitä rakennuspaikkojen ja rakennusten valaistuksesta tämän rakennusjärjestyksen 10.6 §:ssä on määrätty.

Julkisen ulkotilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja

viihtyisyyttä, mutta eivät aiheuta tarpeetonta häiriövaloa, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Tuusulassa valaisinten värilämpötilana käytetään pääsääntöisesti 2500-3000 K. Valaisinten on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

15.5 § Tapahtumien järjestäminen ja niihin liittyvien rakennelmien tai rakennuskohteiden pystyttäminen

Rakennelmia (esim. terassit), rakennuskohteita (esim. tilapäisiä teltoja), aitoja ja mainoslaitteita voidaan pystyttää tapahtuma-alueelle ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa korkeintaan kolmeksi kuukaudeksi, mikäli kyse on tilapäisen tapahtuman järjestämisestä.

Rakennelmien ja rakennuskohteiden on oltava turvallisia käyttäjilleen, eikä rakennelmista ja niiden käyttämisestä saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle eikä paikan kasvillisuudelle. Tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen.

Mikäli tapahtuma järjestetään sellaisella kadulla tai kadun välittömässä läheisyydessä, jolla liikennöidään joukkoliikennettä, tulee tapahtumanjärjestäjän huolehtia, ettei tapahtuma tai tapahtumarakennelmat estä joukkoliikenteen toimivuutta, eikä esteetöntä kulkuyhteyttä käytössä oleville pysäkeille.

Tapahtuman järjestämiseen ja mainosten asentamiseen kunnan hallitsemalla maalla on saatava aluetta hallitsevan viranomaisen tai muun vastaavan suostumus.

IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET

16 § Suunnittelutarvealueet

Tuusulan kunnan asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Edellä määritellyn alueen ulkopuolelle jäävät ranta-alueet, joilla suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset). Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista (lupamenettelyä) laajempaa harkintaa (Alueidenkäyttölaki 16 §).

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueelle on erikseen säädetty rakentamislaisissa (RakL 45 § ja 46 §).

V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Siltä osin kuin rakennusjärjestyksen luvun V määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, noudatetaan yleiskaavaa.

17 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisolo- suhteiltaan tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää etukäteen rakennuspaikan soveltuvuus sekä sen mahdolliset suojelulliset, historialliset ja luontoarvot.

17.1 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa asuin- tai vapaa-ajan rakennuksen

Uuden asuin- tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 3000 m², edellyttäen, että rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavassa määritellyille kylä-, loma-asunto- tai pientaajama-alueelle, eikä se sijaitse asemakaava-alueen lievealueella.

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.

Korvaava rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen rakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana tai, jonka pinta-ala on kasvanut kiinteistönmuodostuksen kautta tämän jälkeen.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-alamääräys ei koske ennen 4.5.1963 (ensimmäinen rakennusjärjestys) itsenäiseksi tilaksi muodostettua rakennettua rakennuspaikkaa tai, jonka pinta-ala on kasvanut kiinteistönmuodostuksen kautta tämän jälkeen.

Rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

17.2 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa sivuasunnon

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enimmäiskerrosalan lisäksi sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m². Sivuasunto ei muodosta uutta rakennuspaikkaa, vaikka kiinteistö myöhemmin lohkotaisiin.

Ranta-alueelle ei voi sijoittaa sivuasuntoa.

17.3 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa eläinsuojan

Muun, kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän, eläinsuojan saa sijoittaa rakennuspaikalle, mikäli sen koko on vähintään 2 ha (yhtenäistä maa-alaa). Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan myös tarkoituksenmukainen. Rakennuspaikan muodon tulee mahdollistaa 20 §:n edellyttämät suojaetäisyydet. Pinta-alavaatimus koskee isompia eläimiä kuten hevosia. Pienempien kotieläinten osalta voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa rakennuspaikan koon suhteen.

Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet sekä harjoituskentät.

Eläinsuojat ja maatilarakentaminen vaativat sijoittamisen edellytysten tutkimista tapauskohtaisesti. Ranta- ja pohjavesialueelle ei tule sijoittaa uutta eläinsuojaa.

Edellä mainittu ei koske rakentamislain 46 § 2 momentin mukaista rakentamista, kun kyse on olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisesta rakennuksen rakentamisesta.

18 § Rakentamisen määrä

Lupatarpeesta vapautetut pohjan alaltaan vähintään 10 m² ja kerrosalaltaan enintään 29 m² kokoiset rakennukset lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

18.1 § Rakentamisen määrä pysyvään asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla

Asumiseen osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja tarvittavan määrän käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja talousrakennus yksikerroksinen. Rakennuspaikan rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin vähintään 200 kem² ja enintään 400 kem². Yksittäisen asuinrakennuksen koko saa olla enintään 300 kem². Yksittäisen talousrakennuksen pohjan ala/kerrosala saa olla enintään 120 m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu pohjan ala/kerrosala saa olla enintään 250 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennusoikeuteen sisältyvänä yksikerroksisen, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 kem² ja pohjan ala enintään 50 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa katoksia yhteenlaskettuna enintään 50 % rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta.

Muilla kuin maa- ja metsätalouden rakennuspaikoilla tulee talousrakennusten ja katoksien olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia.

Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

18.2 § Rakentamisen määrä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla

Vapaa-ajan asumiseen osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m² ja pohjan ala enintään 120 m², ellei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa vapaa-ajan asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 kem² ja pohjan ala enintään 100 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 kem² ja pohjan ala enintään 50 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa katoksia yhteenlaskettuna enintään 50 % rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta.

Talousrakennusten ja katoksien tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia.

Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

18.3 § Sivuasukunnan rakentamisedellytykset ja enimmäiskerrosala

Rakennusjärjestyksen 17.2 § mukaiselle rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa sivuasunto yleiskaavan kokonaisrakennusoikeuden lisäksi seuraavin edellytyksin:

- sivuasunto rakennetaan pääasukunnan yhteyteen tai sen välittömään pihapiiriin siten, että asunnoilla on yhteinen piha-alue, vesi- ja jätevesihuolto sekä tieliittymä
- sivuasunnon tulee olla enintään 20 m päässä päärakennuksesta
- sivuasunnon ja pääasukunnan tulee muodostaa kokonaisuus, joita ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi
- sivuasunnon tulee olla yksikerroksinen, jossa ei sallita kellari- eikä ullakkotiloja
- sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi
- sivuasunnon enimmäiskerrosala saa olla 100 m^2 ja pohjan pinta-ala enintään 120 m^2
- sivuasunnon rakentaminen ei koske ranta-alueita eikä lomarakentamista.

18.4 § Rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa yritystoimintaa

Asuinrakennuspaikalle arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueen ulkopuolelle saa lisäksi rakentaa pienyritystoimintaa palvelevan rakennuksen seuraavin edellytyksin

- toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle (esimerkiksi pohjaveden pilaantumisriskiä), eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia
- rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Yritystoiminnan tilat lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

18.5 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa

Säilytystiloja on rakennettava vähintään topten-ohjeistuksen mukaisesti (OHJE ARK 02). Asuntoa kohden tulee varastotilan huonealan olla yhteensä 9 neliömetriä (m^2), josta osaan on suora käynti ulkoa/myös ulkoa. Mitoitettu varastotila sisältää myös asuntokohtaisen polkupyörien säilytyksen.

19 § Rakentamisen määrä ranta-alueelle

Lupatarpeesta vapautetut vähintään 10 m^2 ja enintään 29 m^2 kokoiset rakennukset lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Rakentamisen sijoittumisesta ranta-alueella on määrätty 8.3 §:ssä.

19.1 § Ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala

Asumiseen osoitetulle ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja tarvittavan määrän käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja talousrakennus yksikerroksinen. Rakennuspaikan rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin vähintään 200 km² ja enintään 400 km². Yksittäisen asuinrakennuksen koko saa olla enintään 300 km². Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se, ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus (18.3 §) ei koske ranta-alueita.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvänä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia. Yksittäisen talousrakennuksen pohjan ala saa olla enintään 80 m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerros/pohjan ala saa olla enintään 120 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvänä yksikerroksien, ullakottoman saunarakennuksen, kerrosala saa olla enintään 30 km² ja pohjan ala enintään 50 m². Saunan sijoittumisessa ranta-alueella tulee huomioida 8.2 §:n määräys ranta-alueen suojavyöhykkeestä.

19.2 § Ranta-alueen vapaa-ajan rakennuspaikan enimmäiskerrosala

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asunnon, jonka kerrosala/ pohjan ala saa olla enintään 100 m², ellei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia. Yksittäisen talousrakennuksen kerros/pohjan ala saa olla enintään 50 m² ja talousrakennusten yhteen- laskettu kerros/pohjan ala saa olla enintään 80 m².

Rakennuspaikalla saa rakentaa yksikerroksien, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 k-m² ja pohjan ala enintään 50 m². Saunan sijoittumisessa ranta-alueella tulee huomioida 8.2 §:n määräys ranta-alueen suojavyöhykkeestä.

20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen

Tämän rakennusjärjestyksen 17.3 § mukaiselle rakennuspaikalle, saa rakentaa omaan käyttöön eläinsuojan muutamalle hevoselle/ponille, maksimissaan 3 hevosta/ponia. Eläinsuojan kerrosala saa olla enintään 100 m². Eläinsuojan kokomääräys koskee myös muita tuotantoeläimiä, kuten lampaita. Eläinsuojat ja muut maatilarakennukset lasketaan tilan kerrosalaan. Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Mikäli kyseessä ei ole rakentamislain 46 § 2 mukainen rakentaminen, vaativat eläinsuojat ja maatilarakentaminen sijoittamisen edellytysten tutkimista tapauskohtaisesti. Mikäli poiketaan kaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, tarvitaan erillinen poikkeamislupapäätös. Poikkeamislupa voi olla vireillä sijoittamisluvan kanssa samanaikaisesti, mutta lupa ratkaistaan erillisenä päätöksenä.

Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus, tulee rakennuspaikalta voida osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapurikiinteistöjen talousvesikaivoista. Eläinten (säännöllisesti ulkoilevien kotieläinten kuten hevosten ja lampaiden) ulkotarhojen ja harjoituskenttien sijainnin

kiinteistöllä tulee noudattaa seuraavia tontin ja sen lähiympäristön olosuhteista riippuvia vähimmäisetäisyyksiä (Tuusulan ympäristönsuojelumääräykset):

talousvesikaivo tai energiakaivo	30-100 metriä
vesistö (ulkoilu- ja harjoittelualueita ei saa sijoittaa tulvanalaisille alueille, eikä voimakkaasti viettäville rannoille)	20-50 metriä
valtaoja, noro tai lähde	10-50 metriä

Rakentamisessa tulee huomioida ympäristösuojelumääräysten mukaiset säännökset eläinten pidosta, lannankäsittelystä ja varastoinnista sekä vähimmäisetäisyyksistä. Huomioitava on myös nitraattiasetuksen vaatimukset. Pohjavesialueelle ei tule sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantalaita.

Uutta tallia tai muuta eläinsuojaa ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa. Sama rajoitus koskee tuotantoeläinten jaloittelu- ja ulkotarhoja sekä lantalaita. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Olemassa olevan eläinsuojan korjaus- ja muutostyöt voidaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on säädetty, jos rakennuksen käyttötarkoitus ja etäisyydet rakennuspaikan rajoihin säilyvät ennallaan. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa laajentamisen tulee kuitenkin tapahtua häiriintyvistä kohteesta poispäin, mikäli se on teknisesti mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21 § Tontin koko AO-korttelialueella

Asemakaava-alueella AO-korttelissa poikettaessa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttikoosta muodostettavien uusien tonttien koon on oltava vähintään kuusisataa neliömetriä (600 m²). Muodostettavan tontin tulee olla muodoltaan tarkoitukseen sopiva.

Sama koskee ennen vuotta 2000 voimaan tulleissa kaavoissa muun muassa AOR-, AP-, AOT- ja ATO ja muita asumiseen osoitettuja kortteleita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

Liitekartan 1 osoittamalla alueella edellä mainituilla pientaloalueilla tontin vähimmäispinta-ala on 1500 m².

22 § Asuntojen lukumäärä AO-korttelialueella

Asemakaava-alueella AO-korttelissa saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden alkavaa (120 kem²) sataakahtakymmentä kerrosneliömetriä kohden.

Sama koskee ennen vuotta 2000 voimaan tulleissa kaavoissa muun muassa AOR-, AP-, AOT- ja ATO ja muita asumiseen osoitettuja kortteleita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

Liitekartan 1 osoittamalla alueella saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden täyttä (150 kem²) sataaviittäkymmentä kerrosneliömetriä kohden.

23 § Tontin koko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella

Asemakaava-alueella teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa poikettaessa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttikoosta uusien muodostettavien rakennuspaikkojen/ tonttien koon tulee olla vähintään 2000 m².

24 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa

Voimassa olevissa vanhoissa asemakaavoissa esiintyy vielä korttelialueita, joilla ei kaavassa ole määritelty rakennusoikeutta. Näillä alueilla noudatetaan seuraavia rakennusoikeuksia: Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

25 § Säilytystilojen rakentaminen asuinrakennuksissa

Mikäli asemakaava ei muuta ohjaa, on säilytystiloja rakennettava vähintään topten-ohjeistuksen mukaisesti (OHJE ARK 02). Ohjekortissa on säilytystilojen mitoitus kerrostaloille, pientalo-yhtiöille (rivitalot, paritalot, erillispientalot) ja omalla tontilla oleville pientaloille (yhdenperheen ja kahden perheen pientaloille).

Yhden ja kahden perheen pientalot (omalla tontilla tai kiinteistö jaettu hallinnan jakoalueisiin)

- Varastotilan huoneala yhteensä 9 neliömetriä (m²), josta osaan on suora käynti ulkoa/myös ulkoa. Mitoitettu varastotila sisältää myös asuntokohtaisen polkupyörien säilytyksen.

Pientalo-yhtiöt (rivitalot, paritalot, erillispientalot)

- varastotilan (lämmin irtaimistovarasto ja ulkoiluvälinevarasto) minimivaatimus asunnon huoneistotyyppin mukaan
- lisäksi yhtiön kiinteistönhoidolliset tilat sekä yhteisvarastot ohjekortin mukaisesti

Kerrostaloissa

- varastotilan (lämmin irtaimistovarasto ja ulkoiluvälinevarasto) minimivaatimus ohjekortin mukaisesti asunnon huoneistotyyppin mukaan

- lisäksi yhtiön kiinteistönhoidolliset tilat sekä yhteisvarastot ohjekortin mukaisesti

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

26 § Autopaikat ja pysäköintialueet sekä polkupyöräsäilytys

Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisluvan yhteydessä.

Tontille on rakennettava sen käyttötarkoituksen vaatima määrä liikkumisesteisten autopaikkoja. Asuinrakennusten korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi liikkumisesteisten (LE) autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

Kiinteistöillä, joilla on useampi kuin kaksi asuntoa tai liike-, toimisto- tai teollisuustilaa, on järjestettävä tarpeellinen määrä vieras- ja asiakaspysäköintipaikkoja.

Pysäköintipaikkojen ja -alueiden toteuttamisessa tulee noudattaa lakia rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020). Sähköajoneuvojen latauspisteiden toteuttamisessa tulee noudattaa pelastuslaitosten kumppanuusverkon ohjetta.

Pientalo- ja rivitalorakentamisessa polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 polkupyöräpaikka/asuinhuone. Polkupyörien säilytykseen tarkoitettujen tilojen tulee olla sääsuojattua tilaa (esimerkiksi katos). Tila voi sijaita myös ulkoiluvälinevarastossa. Kerrostalorakentamisessa polkupyöräpaikkoja tulee olla topten-ohjeistuksen kortin OHJE ARK 02 mukaisesti. Kerrostalorakentamisessa asemakaavan salliessa ulkotiloihin sijoitettavia polkupyöräpaikkoja, on osan näistä oltava runkolukittavia.

27 § Hulevesien huomioiminen rakentamisessa

Tontille on rakennettava hulevesi (sade- ja sulamisvedet) ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Huomioitavaa on, että pohjavesialueella ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Asemakaava-alueella ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivytämällä erikseen osoitettuun paikkaan alueen yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytysaltaina ja vastaavina maanpäällisinä ratkaisuin ja vasta toissijaisesti maanalaisin rakentein. Viivytysjärjestelmän suunnittelussa on huomioitava sen toimiminen myös talviaikaan. Tontin rajoittuessa vesistöön, voidaan sinne johtaa puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet kivipesän tai vastaavan virtausta hidastavan rakenteen kautta.

Viivytystilavuudet lasketaan koko kiinteistön pinta-alalle käyttäen Tuusulan pintavaluntakertoimia, jotka ovat:

Pinnan tyyppi:	Valumakerroin C
Katto	0,9
Asfaltti	0,9
Betoni	0,9

Pihakivetytys /-laatoitus	0.8
Nurmikivi / hulekivi	0.5
Sora	0.3
Kivituhka	0.5
Puuterassit	0.3
Nurmetettu luiska /pengerrys	0.5
Paljas kallio	0.9
Nurmipiha ja pienet istutukset	0.3
Metsä	0.2
Niitty / vihreä puutarha	0.1

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille eikä vesiä saa johtaa naapuritontille, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, katujoaan eikä muullekaan yleiselle alueelle. Poikkeuksellisen tulvatilanteen sattuessa tulee hulevedet ohjata hallitusti suunniteltua tulvareittiä pitkin lähtökohtaisesti kadulle tai muulle yleiselle alueelle.

Rakennuksen rakentamista, laajentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Selvityksen ja mahdollisen hulevesisuunnitelman pohjana on käytettävä hulevesien lähtötietolomaketta.

Pihamaata rakennettaessa on käytettävä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, jollei pihajärjestelmän käyttötarkoitus edellytä tiivistä pintaa. Tehtäessä muutoksia pihamaalla on mahdollisuuksien mukaan vähennettävä alueiden vettä läpäisemätöntä pinta-alaa ja lisättävä kasvillisuutta. Pihamaata muutettaessa tulee huomioida, ettei pintavedet valu naapurikiinteistöille. Maanpinnan korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa niin, että pintavesien virtaussuunnat muuttuvat suunnitellusta.

Rakennustyömaiden työnaikainen kuivatus on järjestettävä siten, että työalueelta ei pääse ympäristöön tai hulevesijärjestelmiin hallitsemattomasti veteen liettynyttä maa-ainesta eikä haitta-aineita tai roskia. Ulos johdettavat vedet on käsiteltävä tarvittaessa lasketuksella ja suodatuksella työmaa-alueelle tehdyssä tilapäisessä laskeutusaltaassa ennen niiden ulosjohtamista.

Avo-ojia ei saa täyttää, eikä putkittaa, ellei selvitetä muutoksen vaikutuksia oman tontin ja lähialueen sade- ja pintavesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä. Muutokset ojiin, jotka toimivat osana kunnan hulevesijärjestelmää, edellyttävät aina luvan kunnalta.

Lisäksi on otettava huomioon Tuusulan hulevesiohje ja ohje työmaavesistä.

VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN

Kiinteistön liittämiselvöllisyydessä ja vapautuksissa sekä liittämiselvöllisyyden lievennyksissä toiminta-alueella noudatetaan vesihuoltolakia.

28 § Talousveden riittävyys ja laatu

Rakennettaessa asuinrakennus tai kotieläinsuoja kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, on varmistauduttava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista pohja- vettä talousvedeksi. Talousveden tulee täyttää

terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

29 § Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen verkostoon liittymättömän kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädännön sekä Tuusulan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Jos kiinteistöä ei liitetä yleiseen viemäriverkkoon, rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien johtamisesta ja käsittelystä päätöksentekoon tarvittavine rakennuspaikkaa ja sen ympäristöä koskevine tietoineen sekä tarvittavine naapurin suostumuksineen käsiteltyjen jätevesien johtamiseen.

Asemakaava-alueen ja vesihuoltojärjestelmän ulkopuolella, uusiin rakennuksiin suositellaan rakennettavaksi pohjaviemärointi niin sanottu kaksoisviemärointinä, eri putkisto wc-vesille ja harmaille vesille.

30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä

Pohjavesialueet on esitetty liitekartassa 2.

Pohjavesialueella, johon myös Päijännetunnelin suojavyöhyke luetaan, ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Tärkeille pohjavesialueille on myös laadittu pohjavesialueiden suojelusuunnitelmia, joissa esitettyjä toimintasuosituksia ja ohjeita tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa.

Alueille ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi. Eläinsuojien rakentamisesta on määrätty 20 §:ssä.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Täyttöjä tehtäessä on täyttöaineksien oltava laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia. Täyttötoimet on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa tai roskaantumista.

Pohjavesialueelle ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Selvitykset tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Puhtaat kattovedet tulee imeyttää omalle tontille, mikäli se on maaperäolosuhteiden perusteella mahdollista. Vedenottamoiden vesioikeudellisilla suoja-alueilla on otettava huomioon niitä koskevat erillismääräykset.

Piha- ja liikennöintiin käytettävät alueet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei liikennöinti, moottoriajoneuvojen paikoitusalueet ja jäteastioiden sijoitus aiheuta pohjavedelle pilaantumisen vaaraa

30.1 § Erityishuomiot Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisessa

Päijännetunnelin suojavyöhykkeen leveys on 200 metriä tunnelilinjan molemmin puolin. Toimintoja tai laitoksia sijoitettaessa suojavyöhykkeelle, tulee ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset Päijännetunneliin ja raakaveden laatuun. Suunniteltaessa rakentamista Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä tulee rakentamisen vaikutukset selvittää varsinkin, jos on kysymys vähäistä suuremmasta kallionlouhinnasta taikka porakaivon tai maalämpökaivon rakentamisesta. Poraaminen on kuitenkin kielletty 50 metriä tunnelilinjan molemmin puolin.

Rakentamisessa suojavyöhykkeelle noudatetaan pohjavesialueille rakentamisessa annettuja 30 §:n määräyksiä. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen estämiseen noudattaen nestemäisten polttoaineiden ja muiden vaarallisten tai haitallisten aineiden käsittelyssä ja varastoinnissa pohjavesialueita koskevia ohjeita. Lisätietoja asiasta saa Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:stä.

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. Mitoittavaa ulkomelun äänitasoa valittaessa on otettava huomioon rakennusajankohdan sekä arvioitu äänitaso noin 20 vuoden aikajänteellä

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoapäin rakennukseen tunkeutuvan melun torjuntaan. Myöskään rakennuksen piha-alueilla enimmäisäänitasot eivät saa ylittyä. Rakennusvaiheessa ja alueita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon esimerkiksi teollisuuden aiheuttama melu. Rakennuksen eri tilojen enimmäisäänitasojen osalta noudatetaan asiasta erikseen annettuja määräyksiä. (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017)

31.1 § Liikenne- ja ratamelu

Rautateiden, teiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla selvittää mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot ja tarvittaessa huomioida rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia.

31.2 § Lentomelu

Lentomelun osalta rakentamisessa noudatetaan alla olevan taulukon vaatimuksia, ellei kaavasta muuta johdu.

Lentomeluvyöhyke L _{DEN} (dB)	Äänitasoero ΔL _A (dB) asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa	Äänitasoero ΔL _A (dB) toimisto- ja liiketiloissa yleensä
50-55 Alueelle rakennettavat uudet asuinrakennukset ja melulle herkat toiminnot	Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dB	Rakennuksen tai toimistotiloja sisältävän rakennuksen osan ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään 28 dB
55-60 Alueelle ei saa sijoittaa uutta asuinrakennusta, eikä melulle herkkiä toimintoja ilman asemakaavaa. Korvaava rakentaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.	Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB	Rakennuksen tai toimistotiloja sisältävän rakennuksen osan ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dB
yli 60 Alueelle ei saa sijoittaa uutta asuinrakennusta, eikä melulle herkkää toimintaa.	Mahdolliselle korvaavalle rakentamiselle tulee rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden olla vähintään 38 dB	Mahdollisen korvaavan rakennuksen tai toimistotiloja sisältävän rakennuksen osan ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB

32 § Radon

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

33 § Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat

Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän maa-alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperän puhtaus selvitettävä tutkimuksin. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle. Pilaantunut

maaperä on puhdistettava ennen rakentamista valvontaviranomaisen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, voi rakentamislupaviranomainen määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, etteivät maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet pääse rakennuksen sisätiloihin.

Tuusulan eteläosissa on mahdollisuus happamien sulfaattimaiden esiintymiseen. Rakennuskohteen sijoittuessa Tuusulan eteläosiin on pohjarakenteiden suunnittelun yhteydessä selvittävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuskohteessa.

34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohtodot

Rakentaminen voimajohtojen johtoalueelle on kiellettyä. Johtoalueelle ei saa ilman erityistä lupaa rakentaa rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennuspaikan/tontin alueesta tulee vähintään 2000 m² sijaita johtoalueen ulkopuolella.

Voimajohtoalueen osien leveydet vaihtelevat tapauskohtaisesti. Voimajohtoaluetta koskevat tiedot tulee selvittää voimajohtojen omistajalta suunniteltaessa rakentamista lähelle voimajohtoa. Voimajohtojen johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Johtoaukealle saa istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä neljää (4) metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua tulee rajoittaa.

Pienjännite- ja keskijänniteilmajohtojen osalta tulee rakentamista tai muuta toimintaa suunniteltaessa varmistua riittävästä turvaetäisyyksistä. Näiden osalta on syytä olla jakeluverkkoyhtiön.

35 § Tunnelit

Tuusulan kunnan alueella kulkee kaksi valtakunnallista maanalaista tunnelia: Pääkaupunkiseudun veden Päijännetunneli ja Meriviemäri-tunneli. Päijännetunnelin osalta on annettu määräyksiä pykälässä 30.

35.1 § Meriviemäri-tunneli

Tuusulassa valtakunnallinen meriviemäri-kalliotunneli sijoittuu Vähä-Muorin alueelle. Suunniteltaessa rakentamista viemäritunnelin päällä 50 m leveällä vyöhykkeellä tulee rakentamisen vaikutukset selvittää kallion louhinnan ja porakaivon tai maalämpökaivon poraamisen osalta. Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitosyhtymältä tulee pyytää lausunto, mikäli avolouhintatyötä räjäyttämällä suunnitellaan alle 100 metrin päässä tunnelista. Lisätietoja antaa Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä (KUVES).

36 § Lentoliikenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitusalue ulottuu myös Tuusulan kunnan alueelle. Tällä alueella on maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava rajoitteet korkeiden rakennusten, rakenteiden ja mastojen sijoittamisessa. Riippuen sijainnista on maanpinnasta yli 10

tai 30 metrin korkeuteen ulottuville väliaikaisille tai pysyville rakenteille haettava lentoestelupa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon kevyen liikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään.

Työmaalta ei saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Työmaa-aikaiseen haitallisten vieraslajien leviämiseen esim. työkoneiden ja maa-aineksen siirtämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Mikäli työmaalla on vaikutuksia joukkoliikenteeseen tai sen pysäkkeihin, tulee tästä informoida joukkoliikennetoimijaa (infra@hsl.fi). Yhteydenoton liitteenä tulee olla liikennesuunnitelma. Esteetön kulku joukkoliikennepysäkeille tulee varmistaa työmaan eri vaiheissa.

38 § Työmaasuunnitelma

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

Suunnitelmasta tulee selvitä ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantumis-, roskaamis- ja pölyhaittojen rajoittaminen, paloturvallisuus, hulevesien työmaa-aikainen määrällinen ja laadullinen hallinta sekä muut toimenpiteet, joilla vältetään rakennustyön aiheuttamat kohtuuttomat haitat ympäristössä.

Työmaan valaistus tulee suunnitella siten, ettei se aiheuta haittaa naapuruston asukkaille.

Suunnitelmassa esitetään työmaataulu ja sen sijoitus.

39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

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

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen

rajoittamisesta. Mikäli työmaajärjestelyt vaikuttavat joukkoliikenteeseen, tulee tästä ilmoittaa joukkoliikenteen järjestäjälle.

Perustellusta syystä käyttöoikeus voidaan peruuttaa, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

40 § Toimenpiteet rakentamispaikalla

40.1 § Rakentamishankkeesta tiedottaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle vähintään A3-kokoinen säänkestävä työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kaksi kuukautta ja aiheuttaa ympäristössä olennaisen muutoksen. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä yleensä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen valmistumisajankohta.

40.2 § Tilapäiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle yhdyskuntatekniikka on 38 §:n nojalla myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa tarvittavia tilapäisiä työmaarakennuksia.

40.3 § Työskentelyaika

Melua ja ääntä aiheuttava työnteko tulisi ajoittaa ma-pe klo 07.00-22.00 ja lauantaisin 08.00-18.00 väliselle ajalle. Sunnuntaisin melua aiheuttavaa työtä tulee välttää. Erityisen häiritsevää melua ja ääntä aiheuttavasta tilapäisestä työstä on tehtävä meluilmoitus (ympäristönsuojelulaki 118 §). Lisää määräyksiä Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä.

40.4 § Pölyn leviämisen estäminen

Rakennustöissä syntyvän pölyn leviäminen tulee estää. Hiekkapuhalluskohteet tulee varustaa suojapeitteillä tai muilla riittävän tiiviillä suojauksilla. Lisää määräyksiä Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksissä.

40.5 § Kosteudenhallinta

Rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetusten ja työ- maavarastoinnin aikana valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla. Mahdollisesti kastuneet rakenteet on kuivattava ja rakennekosteus on poistettava riittävässä määrin ennen rakenteiden peittämistä.

40.6 § Jätehuollon järjestäminen

Työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut riittävät tilat asianmukaisen jätehuollon järjestämiseksi. Rakennustyömaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista ja ottaa huomioon jätteiden vähentäminen, lajittelu ja

hyötykäyttö. Rakennus- ja purkutyön jätehuollossa on lisäksi noudatettava mitä jätelaissa, jätteistä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (179/2012) ja kunnan jätehuoltomääräyksissä määrätään. Jäteastioiden järjestämisessä tulee huomioida paloturvallisuus.

40.7 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön jälkeen tilapäiset työmaarakennukset ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

X LUKU MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO

Kuntakehityslautakunta voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä. Toimivallan siirrosta on määrätty hallintosäännössä. Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2025. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan valtuuston 19.3.2018 § 23 hyväksymä ja 20.3.2018 voimaantullut rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa

Sisällysluettelo

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa	1
Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen	3
Taustaa:	3
Lainsäädäntö:.....	3
Valmistelu:	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa aikataulua korjattiin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä asettamispäätöksen yhteydessä.....	4
Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet:	4
Ehdotus ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet sekä tehdyt muutokset rakennusjärjestystekstiin:	4
Nykytila ja sen arviointi:	4
Vaikutusten arviointi:.....	6
Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen	11
I LUKU YLEISTÄ.....	11
1 § Soveltamisala.....	11
2 § Määritelmät.....	11
3 § rakennusvalvontaviranomainen.....	12
4 § Rakentamistapaohjeet	12
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet.....	12
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT.....	12
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus.....	12
7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta.....	14
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN	16
8 § Sijoittuminen	16
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan	17
10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen	18
11 § Aidat	19
12 § Osoitmerkinnät	19
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	19
14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa.....	20
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat.....	21
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET	22
16 § Suunnittelutarvealueet.....	22
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	22

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

Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen

[Sinisellä luonnokseen nähden muutetut tekstit.](#)

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 määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakentamislain korjaussarjassa (HE 101/2024) on esitetty, että rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea rakentamisen ja korjaus- ja muutostöiden osalta vain rakentamisluvan edellyttämiä rakennuskohteita, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittumisesta, rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön. Kyseistä lakimuutosta ei ole vielä vahvistettu rakennusjärjestysluonnosta laadittaessa. Rakennusjärjestyksen valmistelu perustuu luonnosvaiheessa näin ollen osittain keskeneräiseen lakiin.

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. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin Petteri Orpon hallituksen toimesta niin sanottu korjaussarja (HE 101/2024) ennen kuin

rakentamislaki oli astunut voimaan. Korjaussarjassa oli myös muutosesityksiä rakennusjärjestystä koskeviin pykäliin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

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

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

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

Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet:

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

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 tahoa 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 uusita rakennusjärjestys vastaamaan rakentamislain sisältöä ja uusittu

rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaantulosta eli viimeistään 1.1.2027 mennessä.

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

Rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kunnan alueella tapahtuvassa rakentamisessa hyvää laatua ja vahinkojen välttämistä. Rakennusvalvonta ei vastaa rakentamislain hengen mukaisesti rakentamisen laadusta. 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 laatu. Hyväksyttyä rakentamislakia korjattiin niin sanotulla korjaussarjalla (HE 101/2024), jossa esitettiin muutoksia muun muassa RakL 17 §:ään seuraavasti:

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

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

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

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

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko

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

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

Vaikutusten arviointi:

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

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

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdissa "Turvallisuusvaikutukset ja Vaikutukset asuin ympäristön viihtyisyyteen"
- vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdassa "Ympäristövaikutukset"
- vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdassa "Ympäristövaikutukset"
- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdassa "Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset"
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdassa "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. Rakentamislain 43.1 §:ssä mainittu kahdeksan rakentamisluvan edellyttävää rakentamistoimenpidettä, joiden osalta rakennusjärjestyksessä ei voida antaa helpotuksia. Rakentamislain 42.2 §:n mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksessä ratkaista, millaiseen rakentamiseen ei vaadita lupaa. Korjaussarjassa (HE 101/2024) on esitetty lakiin olennaisia muutoksia nimenomaan rakennusjärjestyksen rakentamisen ohjaavuuden kannalta. Tällä on olennainen vaikutus nykytilaan.

Rakentamislain 5 §:ssä on säädelty viranomaisen neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen omassa toiminnassaan otettavat rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

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

Näiden viiden kohdan vaatimukset antavat rungon myös rakennusjärjestyksen ohjaustarpeille. Myös [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 kestäväan 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-alueiden 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 viranomais toimintaan 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 palovaarallisen rakennuksena esimerkiksi savusauna. Tällaisten kiinteällä tulisijalla ja hormilla varustettujen rakennuskohteiden sijainnilla on olennainen rooli ympäristön paloturvallisuuteen. Usein tällaiset rakennukset ja rakennuskohteet eivät täytä RakL 42.1 §:n mukaista lupatarvetta, vaan ovat esimerkiksi alle 30 m² kokoisia, jolloin rakentamislupaa ei tarvita. Vaikka rakentamislaki 1 § velvoittaa kiinteistön omistajia noudattamaan lain vaatimuksia myös tällaisten luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, on tarpeen antaa myös määräyksiä rakennusjärjestyksissä yleisen edun kannalta. Tällaisiin lukeutuu esimerkiksi paloturvallisuus, jotta luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet eivät vaarantaisi tätä.

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

Ympäristövaikutukset:

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

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

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

Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset:

Rakennusjärjestyksen määräyksien voi arvioida johtavan hyvin suunniteltuun ja toteutettuun infrastruktuuriin, liikenneturvallisuuden parantamiseen, 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 asuinympäristön viihtyisyyteen:

Rakennusjärjestyksen voidaan arvioida vaikuttavan myönteisesti [ohjaten paikallisen rakentamisen ja maankäytön ohjauksessa](#), kun se on täydentämässä kaavoitusta. Määräyksillä pyritään mahdollistamaan viihtyisän ja tasapainoisen asuinympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestyksen säädösten määrätessä rakennuspaikkojen viherrakentamisesta, rakennusten sijoittelusta, pihojen käytöstä ja liikenteen järjestämisestä, voi näillä arvioida olevan vaikutusta asuinympäristön 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 isoakin taloudellisia vaikutuksia, mikäli rakentaminen todetaan myöhemmin lain- ja kaavanvastaiseksi. Näiden lupatarpeesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta jälkivalvonnan arvioidaan kasvavan, jolloin tästä taas 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 yritysten sijoittuminen alueelle kasvaa tai vähintään pysyy nykyisellään tukien yrittämisen ja kilpailun edellytyksiä.

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

verotusarvo on melko pieni, joten isoa vaikutusta ei tällä todennäköisesti ole kunnan
verotuloon.

Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen

I LUKU YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

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

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

2 § Määritelmät

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

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

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

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

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

5 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Rakennusjärjestykseen on liitetty [kolme neljä](#) liitekarttaa

- Liitekartta 1 Rantatien/Kirkkotien tonttikokoa ja asuntojen määrää koskevasta aluerajauksesta
- Liitekartta 2 pohjavesialueista ja Päijänne-tunnelin suoja-alueesta
- 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 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

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

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä näiden osalta lupakynnystä tiukentavasti.

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

7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta

Ensimmäisessä momentissa on lueteltu ne ehdot, mitkä tulee huomioida, vaikka rakentamishanke ei rakentamislupaa edellytä. [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 käyttöönnotolle. Tällaisina pidetään muun muassa tekniseen tilaan sijoitettavia lämmitys-, sähkö yms. laitteita sekä väestönsuojaa. Näin ollen.](#) 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, mitkä 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 edun vuoksi. Sama koskee aurinkovoiman hyödyntämistä energiantuotannossa. Enintään 10 kW aurinkopaneelien tai -keräämien sijoittaminen rakennuksen katolle on vapautettu luvanvaraisuudesta hankkeen vähäisyyden vuoksi. Sama koskee pientuulivoimaloita, mikäli niiden melutaso on enintään 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 suojelu asemakaavassa tai rakennuksen inventoidut kulttuuriarvot. Mikäli suunnitellaan pientuulivoimalaa suojeltuun tai inventoituun rakennukseen, on aina syytä varmistaa lupatarve rakennusvalvonnasta sekä olla yhteydessä museoviranomaiseen ennen sen toteutusta. Asuinrakennusten olevien parvekkeiden ja katettujen terassien lasittamiset ovat vapautettuja luvanvaraisuudesta riippumatta katetun terassin tai parvekkeen koosta. Tämä on muutos aikaisempaan. Näidenkin osalta tulee kuitenkin huomioida kaavamääräykset sekä palomääräykset.

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 laiturikin 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 pysyttämiselle on annettu erinäisiä edellytyksiä sekä paikallaan pystyttämiselle 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 salliessa sijoittaa alle 30 m² kokoinen rakennus ja alle 50 m² kokoinen katos kiinteistölle. Tällöin kiinteistön omistaja on vastuussa määräystenmukaisuudesta ja tällöin kiinteistön omistajan on tärkeää tiedostaa millaisen rakennuskohteen toteuttamisessa tuota etäisyyttä, on tarpeen noudattaa. Tällaista kohonneen paloturvallisuuden omaavaa rakennusta ei tule sijoittaa alle 4 metriä naapurirakennuspaikan rajasta, ellei naapuri ole hyväksynyt sijoittumista lähemmäs ja rakennuksen toteuttamisessa on huomioitu palomääräykset riittävän palosuojauksen saavuttamiseksi.

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

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 poikkeamispäätöksen tästä sijoittumismääräyksestä.

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

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

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 muinaisjäännöksistä 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 lasiaiheiden, 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, pensaila ja muilla kasvustoilla on yleisesti paljon myönteisiä vaikutuksia. Etenkin viheralueiden, kuten puistojen ja metsien,

puiden ja pensaiden lähellä olevissa rakennuksissa, joissa on suuria määriä lasia, on tärkeää keskittyä törmäysten ehkäisemiseen.

10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen

Pykälää on 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 viihertehokkuus näkökulmaa. Maanmuokkauksien osalta merkittäväksi muuttamiseksi tulkitaan vähintään 0,5 metrin muutokset olevaan maanpintaan. Muutoksilla ei myöskään saa aiheuttaa olennaista haittaa naapurikiinteistölle esimerkiksi hulevesiongelmia. Pykälään on myös nostettu vieraslajien hävittämisvelvoite sekä istuttamiskielto. Ympärivuotisuudella tarkoitetaan eri aikaan kukkivat ja mettä tarjoavia kasveja sekä kasvien antamaa tuulensuojavaikutusta talvella. [Istutuksia suunniteltaessa ja toteuttaessa tulee huomioida, että esimerkiksi pensasaitojen tulee täysikasvuinen 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. Näin vältetään myöhemmin mahdolliset naapurikiistat.](#)

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 kunnossapidon 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 johdonomistajan kanssa. Vesihuoltoputkillä 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 aita- tai muita rakennelmia ilma johdonomistajan suostumusta.](#)

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 määräykset 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 aita-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 poikkeamispäätöstä 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 asuin-kiinteistöjen 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 tähtääviä 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 luontotyyppisiä tai luontotyypeille ominaista kasvillisuutta, kookasta puustoa tai maisemahistoriallisia jäänteitä. Säilytettäviä osia voivat olla esimerkiksi erilaiset metsiköt tai metsäsaarekkeet, pienvesistöt, rantavyöhykkeet tai kivimuodostumat, kuten siirtolohkare. Luontotyyppisiä on kuvattu esimerkiksi Suomen Luontotyyppien punaisessa kirjassa (2018), luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeessa (2024) ja rakennetun ympäristön luontotyyppisiä Rakennetun ympäristön luontotyyppit ja niiden ekologisen tilan arviointi - ohjeessa (2025).

Useamman puun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää aina maisematyölupatarpeen arviointia. [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 määristä. Purkumateriaaleihin luetaan rakennuksen purkumateriaalin lisäksi myös vaaralliset jätteet ja rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset. Selvityksen tehtävänä on ohjata hankkeeseen ryhtyvää hankkeen alusta lähtien rakennus- ja purkujätteen synnyn ehkäisyyn sekä purkumateriaalin hyödyntämisen edistämiseen. Selvitysvelvoite koskisi myös kaivettuja maa- ja kiviaineita. Maamassoihin liittyy erityisesti kuljetusten ja varastoinnin kautta merkittäviä ympäristövaikutuksia. Pyrkimys on vähentää maamassojen kuljetuksia kannustamalla hankkeeseen ryhtyvää hyödyntämään maamassoja rakennuspaikalla.

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

15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat

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

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

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 terveysturvallisuuden 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 alueidenkäyttöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset).

V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

17 § Rakennuspaikka

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

Pykälässä on määritelty vaatimukset erilaisille käyttötarkoitusten mukaisille rakennuspaikoille. Kaksi ensimmäistä momenttia ovat vanhoja ja niiden määräyksiä on tarkennettu ja täydennetty. Ensimmäisen momentin määräystä on tarkennettu korvaavan rakentamisen osalta sekä vanhojen rakennettujen rakennuspaikkojen pinta-alan osalta. 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-alan 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 10 m²:stä ja alle 30 kem² kokoiset rakennukset tulee laskea tähän kokonaisrakentamisen määrään eli rakennusoikeuteen. Pohjan alaltaan alle 10 m² kokoiset vähäiset rakennukset lasketaan rakennelmiksi, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. 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 määrystä. Tarkennuksena on kirjattu rakennusten maksimikerrosluku. Määräykseen on myös kirjattu katosten maksimimäärä rakennuspaikalla sekä rakennuksiin liittyvänä. Kokonaiskatosten määrään sisältyy myös rakennuksiin rakennetut katokset. Tällä määräyksellä pyritään siihen, että pienemmillä kiinteistöillä jäisi hulevesien käsittelyyn sekä pohjavesien muodostumista mahdollistavaa aluetta. Luonnon monimuotoisuuden takaamiseksi on myös tärkeää rajoittaa rakennettua ja katettua aluetta. Momentissa myös määrätään rakennusten hierarkiasta siten, että asumiseen liittyvien talousrakennusten tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia. Tämä on maisemallisesti tärkeää varsinkin alueilla, joissa on esim. yleiskaavassa arvokkaita kulttuuriympäristö- tai maisema-alueita. 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 rakentamisen määrästä. 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. Sääntelyyn ei esitetä muutosta aiempaan. Sivuasunto on lisärakentamista, jolla pyritään mahdollistamaan sukupolvien yhteisasuminen. Sivuasunnon saa toteuttaa tietyille rakennuspaikoille enimmäiskerrosalan (rakennusoikeuden) lisäksi. Sivuasunnon tulee olla alisteinen pääasuntoon nähden. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ratkaisun 2020:1 mukaan rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Maankäytön suunnittelun tulee tapahtua kaavoituksella. Näin ollen sivuasunnon osalta tulee olla tiukat kriteerit, jotta rakentamispaine ei ohjautuisi hallitsemattomasti asemakaavoittamattomille alueille.

Pykälä 18.4 on uusi. Melko useassa hankkeessa on pienelle yritystoiminnalle haettu asumiselle varatulla alueella lupaa. Määrystä ei sovelleta, mikäli rakennuspaikka sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai maisema- tai ranta-alueelle. Lupaharkintaa tukemaan on kaivattu sääntelyä ja määräyksen antaminen vahvistaa yhdenvertaista kohtelua hakijoiden kesken. Määräys koskee pienimuotoista yritystoimintaa, jolloin esim. laajojen ympärivuotisten kasvihuoneiden tms. rakentamista ei tämä määräys koske. Rakentamislain hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaan lupakynnyksen nostamisen vuoksi luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäisi esim. marjanviljelyn kausihuoneet. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislain myötä kausihuoneet olisivat rakennuskohteita, ei rakennuksia. Laajamittainen yritystoiminta edellyttää todennäköisesti poikkeamista rakennuspaikan rakennusoikeudesta,

sillä tällaista asumisen yhteydessä haettava pienyritystoimintaa palvelevat tilat lasketaan kiinteistön rakentamisen maksimimäärään eli rakennusoikeuteen.

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

20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen

Määräystä on tarkennettu aikaisemmasta. Määräyksiä sovelletaan, mikäli kyse ei ole RakL 46.2 §:n mukaisesta olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamisesta.

Määräykset koskevat säännöllisesti ulkoilevia tuotantoeläimiä, kuten hevosia, poneja ja lampaista. Ulkotarhoilla tarkoitetaan nitraattiasetuksen määritelmän mukaisesti aidattua, jaloittelualuetta laajempaa aluetta, jossa eläimiä kasvatetaan yleensä ympärivuotisesti. Ulkotarhat ovat yleensä kasvipeitteettömiä hiekka-, kate-, kuitu- tms. pohjaisia alueita. Näitä rakennusjärjestyksen määräyksiä täydentävät Tuusulan ympäristönsuojelumääräykset sekä nitraattiasetus. Pohjavesialueille ei saa sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantaloita. Mikäli tästä haetaan poikkeamista, tulee poikkeamiselle olla vankat perustelut. Ympäristönsuojelulliset tavoitteet ovat tässä vahvana. Mikäli kiinteistöllä on vanha eläinsuojaksi hyväksytty rakennus, voidaan korjaus- ja muutostöitä tehdä estämättä pykälän määräyksiä. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa tulee minimoida toiminnan ympäristöhaitat naapurustoon nähden.

VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21 § Tontin koko AO-korttelialueella

Uuden muodostettavan tontin (rakennuspaikan) tulee muodoltaan olla tarkoitukseen sopiva. Vaikka minimipinta-ala on määritelty 600 m²:iin, tulee lohkomisen yhteydessä huomioida mahdolliset kulkuyhteydet ja niiden vaikutus todelliseen rakentamisalueeseen. Mikäli tontti sisältää kulkuyhteytenä käytettävää aluetta (niin sanottu kirvesvarsitontti), tulee varsinaisen rakentamiseen varattu alue tontista noudattaa tuota minimikokoa. Näin ollen kiinteistön lohkontava 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 kerrosneliömetriä 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 kerrosneliömetriä 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 mitoitusarve 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 asutokohtaisten 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 ratkaisuiissa, 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 liikumisen 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.

Polkupyörien 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 [kunnan yleiseen](#) hulevesijärjestelmään johtamista. [Kunnan Yleinen](#) hulevesijärjestelmä koostuu hulevesiputkistosta ja osin ojastosta. Viivytys on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytys tulee toteuttaa ensisijaisesti painanteina, viivytysaltaina ja vastaavina maanpäällisinä ratkaisuin ja toissijaisesti maanalaisin rakentein. Koska talviaikaan maanpäällisissä painanteissa ja vastaavissa on useimmiten sekä lunta että jäätä, viivytysjärjestelmän 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 suojavyöhykkeellä hulevesien imeyttäminen maahan on sallittua vain niin sanotuille puhtaille hulevesille (esim. kattovedet). Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevesiä tai muualla syntyviä hulevesiä, joiden tiedetään sisältävän haitta-aineita ei saa imeyttää maaperään ilman riittävää esikäsittelyä/-puhdistamista.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille eikä vesiä saa johtaa naapuritontille, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, 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. Kadunvarsiojien osalta vastuu ylläpidosta on kunnalla. Huomioitavaa on, että maanteiden osalta tienpitäjä (ELY) suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

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

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

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

VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN

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

28 § Talousveden riittävyys ja laatu

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

29 § Jätevesien käsittely

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

30 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä

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

Rakennusjärjestyksessä määrätään pohjavesialueille ja tähän rinnastettavalle Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle kohdistuvasta rakentamisesta. Näille alueille rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulaki sekä vesilaki. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Pohjavesialueelle eikä Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle 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 paikatualueiden 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 sijoittuvalta 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.

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

Pykälään on siirretty omaksi kohdaksi ohjaus Päijännetunnelin läheisyydessä rakentamisesta. 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. Mitoitettava 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 jätteen 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 jätteen 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, kaivu aikaisten haittojen ennakointia ja ehkäisyä sekä muita rakentamisen varotoimia. Lähtökohtaisesti näitä maa-aineksia esiintyy korkeustasolla +40,00 (N2000) tai tätä alemmilla korkeuksilla. Mikäli rakennuskohde sijoittuu alueelle, jossa voi esiintyä happamia sulfaattimaita, tulee maa-aineksesta ottaa näytteitä ja esimerkiksi tarkastella savea aistinvaraisesti tai mitata maa-aineksen pH:n ja kokonaisrikkipitoisuus. Maaperän alhainen pH voi aiheuttaa korroosiota teräs- ja betonirakenteissa sekä rautahydroksidien saostumista salaojaputkiin. Ongelmien ehkäisy voi vaatia esimerkiksi happoa kestävien rakennusmateriaalien käyttöä. Tarkemman selvityksen saa teettämällä inkubaatiotestin. Ympäristöministeriö on laatinut happamien sulfaattimaiden kansallisen oppaan rakennushankkeisiin, mikä on ladattavissa verkossa julkaisuarkisto Valtosta.

34 § Voimajohtoalueet ja ilmajohtot

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 ~~pien- ja keskijännite-voimajohtojen johtoalueen~~ läheisyyteen, tulee huomioida johtoaluetta koskevat suoja-alueet. ~~Voimajohdon johtoalue~~ muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Reunavyöhykkeen leveys on 10 metriä johtoaukean molemmin puolin. Voimajohdon 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 voimajohdon käyttöä ja kunnossapitoa. Myös maankaivu- ja louhintatöistä voimajohdon läheisyydessä tulee pyytää risteämäläusunto.

~~Johtoalueen ja rakentamista rajoittavan rakennusrajoitusalueen leveys riippuu voimajohdon rakenteesta ja jännitteestä. Rakentamisrajoitusalueen leveys tulee selvittää kantaverkkoyhtiöltä (Fingrid OYJ).~~

~~yleensä seuraavasti:~~

~~400 kV:n johdon johtoaukean leveys on 36–42 m~~

~~220 kV:n johdon johtoaukean leveys on 32–38 m~~

~~110 kV:n johdon johtoaukean leveys on 26–30 m.~~

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

- ~~— pienjänniteilmajohto 5 metriä~~
- ~~— keskijänniteilmajohto 10 metriä~~

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

Määräykseen on kirjattu muistutuksena, että voimajohtoaukealle saa istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä neljää (4) metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua tulee rajoittaa, **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 pylväät, autokatokset, tiet, lipputangot, aidat, valaisimet, trampoliinit ja johdot. Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.

- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää sähköjakeluyhtiön 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 sähköjakeluyhtiöltä 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 jakeluverkko-yhtiöstä. Pienjännitejohtoja ovat 0,4/1 kV riippukierrejohtot ja keskijännitejohtoja ovat 20 kV avojohtot.

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 lentoesterajoituspinnot on julkaistu julkisessa karttapalvelussa Paikkatietoikkunassa (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>). Lentoestelupa tulee hakea Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta, mikäli rakennuskohde ulottuu, riippuen sijainnista, 10 tai 30 metrin korkeuteen.

IX LUKU RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

37 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

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

38 § Työmaasuunnitelma

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

39 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Mikäli rakentamisessa on tarpeen käyttää määräaikaista yleistä katu- 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 työntekeä on rajoitettu siten, että sunnuntaisin tällaista melua tulee välttää. Määräys on kirjattu ehdollisena, jotta kiireelliset esimerkiksi putkien tms. rikkoutumisten 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.

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa

Sisällysluettelo

Rakennusjärjestys 2025 - perusteluosa	1
Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen	3
Taustaa:	3
Lainsäädäntö:.....	3
Valmistelu:	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa aikataulua korjattiin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä asettamispäätöksen yhteydessä.....	4
Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet:	4
Ehdotus ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet sekä tehdyt muutokset rakennusjärjestystekstiin:	4
Nykytila ja sen arviointi:	4
Vaikutusten arviointi:.....	6
Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen	11
I LUKU YLEISTÄ	11
1 § Soveltamisala	11
2 § Määritelmät	11
3 § rakennusvalvontaviranomainen.....	12
4 § Rakentamistapaohjeet	12
5 § Rakennusjärjestyksen liitteet	12
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT	12
6 § Rakentamisen luvanvaraisuus	12
7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta	14
III LUKU YLEISESTI RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNTAA KOSKIEN	16
8 § Sijoittuminen	16
9 § Rakennusten ja rakennuskohteiden soveltuminen ympäristöön ja maisemaan	17
10 § Piha-alueet ja pihamaan rakentaminen	18
11 § Aidat	19
12 § Osoitemerkinnät	19
13 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	19
14 § Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa	20
15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat	21
IV LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET	22
16 § Suunnittelutarvealueet	22
V LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	22

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

Rakennusjärjestys 2025 - Vaikutusten arviointi sekä perusteluosa soveltamisohjeineen

Taustaa:

Lainsäädäntö:

Rakentamislaki (RakL) 751/2023 astuu voimaan 1.1.2025. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislaille parannetaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu 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 määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakentamislain korjaussarjassa (HE 101/2024) on esitetty, että rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea rakentamisen ja korjaus- ja muutostöiden osalta vain rakentamislupaan edellyttämiä rakennuskohteita, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittumisesta, rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön. Kyseistä lakimuutosta ei ole vielä vahvistettu rakennusjärjestysluonnosta laadittaessa. Rakennusjärjestyksen valmistelu perustuu luonnosvaiheessa näin ollen osittain keskeneräiseen lakiin.

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

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

Valmistelu:

Rakennusjärjestys on valmisteltu viranhaltijatyöryhmässä. 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. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin Petteri Orpon hallituksen toimesta niin sanottu korjaussarja (HE 101/2024) ennen kuin

rakentamislaki oli astunut voimaan. Korjaussarjassa oli myös muutosesityksiä rakennusjärjestystä koskeviin pykäliin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

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

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

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

Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet:

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

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 tahoa 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 uusita rakennusjärjestys vastaamaan rakentamislain sisältöä ja uusittu

rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaantulosta eli viimeistään 1.1.2027 mennessä.

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

Rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kunnan alueella tapahtuvassa rakentamisessa hyvää laatua ja vahinkojen välttämistä. Rakennusvalvonta ei vastaa rakentamislain hengen mukaisesti rakentamisen laadusta. 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 kohdissa "Turvallisuusvaikutukset ja Vaikutukset asuin ympäristön viihtyisyyteen"
- vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdassa "Ympäristövaikutukset"
- vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdassa "Ympäristövaikutukset"
- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdassa "Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset"
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdassa "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. Rakentamislain 43.1 §:ssä mainittu kahdeksan rakentamisluvan edellyttävää rakentamistoimenpidettä, joiden osalta rakennusjärjestyksessä ei voida antaa helpotuksia. Rakentamislain 42.2 §:n mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksessä ratkaista, millaiseen rakentamiseen ei vaadita lupaa. Korjaussarjassa (HE 101/2024) on esitetty lakiin olennaisia muutoksia nimenomaan rakennusjärjestyksen rakentamisen ohjaavuuden kannalta. Tällä on olennainen vaikutus nykytilaan.

Rakentamislain 5 §:ssä on säädelty viranomaisen neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen omassa toiminnassaan otettavat rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

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

Näiden viiden kohdan vaatimukset antavat rungon myös rakennusjärjestyksen ohjaustarpeille. Myös 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 kestäväan elpymiseen.

Kuntakuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset:

Rakentamislain pohjalta laadittavalla rakennusjärjestyksellä ei voida kaiken rakentamisen osalta vaikuttaa kuntakuvaan tai laadukkaaseen 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-alueiden 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 viranomais toimintaan 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 palovaarallisen rakennuksena esimerkiksi savusauna. Tällaisten kiinteällä tulisijalla ja hormilla varustettujen rakennuskohteiden sijainnilla on olennainen rooli ympäristön paloturvallisuuteen. Usein tällaiset rakennukset ja rakennuskohteet eivät täytä RakL 42.1 §:n mukaista lupatarvetta, vaan ovat esimerkiksi alle 30 m² kokoisia, jolloin rakentamislupaa ei tarvita. Vaikka rakentamislaki 1 § velvoittaa kiinteistön omistajia noudattamaan lain vaatimuksia myös tällaisten luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, on tarpeen antaa myös määräyksiä rakennusjärjestyksissä yleisen edun kannalta. Tällaisiin lukeutuu esimerkiksi paloturvallisuus, jotta luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet eivät vaarantaisi tätä.

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

Ympäristövaikutukset:

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

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

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

Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset:

Rakennusjärjestyksen määräyksien voi arvioida johtavan hyvin suunniteltuun ja toteutettuun infrastruktuuriin, liikenneturvallisuuden parantamiseen, 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 asuinympäristön viihtyisyyteen:

Rakennusjärjestyksen voidaan arvioida vaikuttavan myönteisesti paikallisen rakentamisen ja maankäytön ohjauksessa, kun se on täydentämässä kaavoitusta. Määräyksillä pyritään mahdollistamaan viihtyisän ja tasapainoisen asuinympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestyksen säädösten määrätessä rakennuspaikkojen viherrakentamisesta, rakennusten sijoittelusta, pihojen käytöstä ja liikenteen järjestämisestä, voi näillä arvioida olevan vaikutusta asuinympäristön 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 isoakin taloudellisia vaikutuksia, mikäli rakentaminen todetaan myöhemmin lain- ja kaavanvastaiseksi. Näiden lupatarpeesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta jälkivalvonnan arvioidaan kasvavan, jolloin tästä taas 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 yritysten sijoittuminen alueelle kasvaa tai vähintään pysyy nykyisellään tukien yrittämisen ja kilpailun edellytyksiä.

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

verotusarvo on melko pieni, joten isoa vaikutusta ei tällä todennäköisesti ole kunnan verotuloon.

Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen

I LUKU YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

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

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

2 § Määritelmät

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

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

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

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

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

3 § rakennusvalvontaviranomainen

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

5 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Rakennusjärjestykseen on liitetty neljä liitekarttaa

- Liitekartta 1 Rantatien/Kirkkotien tonttikokoa ja asuntojen määrää koskevasta aluerajauksesta
- Liitekartta 2 pohjavesialueista ja Päijänne-tunnelin suoja-alueesta
- 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 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

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

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä näiden osalta lupakynnystä tiukentavasti.

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

7 § Rakentamiskohteet, mitkä ovat vapautettu luvanvaraisuudesta

Ensimmäisessä momentissa on lueteltu ne ehdot, mitkä tulee huomioida, vaikka rakentamishanke ei rakentamislupaa edellytä. Lista 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 poikkeamislupaa, mikäli rakentamishanke on vastoin alueen kaavaa tai rakentamiselle asetettuja määräyksiä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että nämä luvanvaraisuudesta vapautetut hankkeet suunnitellaan ja toteutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Kunnossapitovastuu koskee myös näitä rakennuksia. Mikäli kiinteistön omistaja jättää noudattamatta kunnossapitovastuuta, voi rakennusvalvontaviranomainen puuttua tähän 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 edun vuoksi. Sama koskee aurinkovoiman hyödyntämistä energiantuotannossa. Enintään 10 kW aurinkopaneelien tai -keräämien sijoittaminen rakennuksen katolle on vapautettu luvanvaraisuudesta hankkeen vähäisyyden vuoksi. Sama koskee pientuulivoimaloita, mikäli niiden melutaso on enintään 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 suojelu asemakaavassa tai rakennuksen inventoidut kulttuuriarvot. Mikäli suunnitellaan pientuulivoimalaa suojeltuun tai inventoituun rakennukseen, on aina syytä varmistaa lupatarve rakennusvalvonnasta sekä olla yhteydessä museoviranomaiseen ennen sen toteutusta. Asuinrakennusten olevien parvekkeiden ja katettujen terassien lasittamiset ovat vapautettuja luvanvaraisuudesta riippumatta katetun terassin tai parvekkeen koosta. Tämä on muutos aikaisempaan. Näidenkin osalta tulee kuitenkin huomioida kaavamääräykset sekä palomääräykset.

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 pysyttämiselle on annettu erinäisiä edellytyksiä sekä paikallaan pystyttämiselle 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 salliessa sijoittaa alle 30 m² kokoinen rakennus ja alle 50 m² kokoinen katos kiinteistölle. Tällöin kiinteistön omistaja on vastuussa määräystenmukaisuudesta ja tällöin kiinteistön omistajan on tärkeää tiedostaa millaisen rakennuskohteen toteuttamisessa tuota etäisyyttä, on tarpeen noudattaa. Tällaista kohonneen paloturvallisuuden omaavaa rakennusta ei tule sijoittaa alle 4 metriä naapurirakennuspaikan rajasta, ellei naapuri ole hyväksynyt sijoittumista lähemmäs ja rakennuksen toteuttamisessa on huomioitu palomääräykset riittävän palosuojauksen saavuttamiseksi.

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

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 maanteista 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 poikkeamispäätöksen tästä sijoittumismääräyksestä.

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

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

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 muinaisjäännöksistä 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 lasiaiheiden, 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 § Piha-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 hulevesiongelmia. 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 täysikasvuinen 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. Näin vältetään myöhemmin mahdolliset naapurikiistat.

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

Useamman puun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää aina maisematyölupatarpeen arviointia. 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 käyttöikänsä 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 määristä. Purkumateriaaleihin luetaan rakennuksen purkumateriaalin lisäksi myös vaaralliset jätteet ja rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset. Selvityksen tehtävänä on ohjata hankkeeseen ryhtyvää hankkeen alusta lähtien rakennus- ja purkujätteen synnyn ehkäisyyn sekä purkumateriaalin hyödyntämisen edistämiseen. Selvitysvelvoite koskisi myös kaivettuja maa- ja kiviaineita. Maamassoihin liittyy erityisesti kuljetusten ja varastoinnin kautta merkittäviä ympäristövaikutuksia. Pyrkimys on vähentää maamassojen kuljetuksia kannustamalla hankkeeseen ryhtyvää hyödyntämään maamassoja rakennuspaikalla.

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

15 § Yleiset alueet ja julkiset ulkotilat

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

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

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 terveysturvallisuuden 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-alan 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 10 m²:stä ja alle 30 kem² kokoiset rakennukset tulee laskea tähän kokonaisrakentamisen määrään eli rakennusoikeuteen. Pohjan alaltaan alle 10 m² kokoiset vähäiset rakennukset lasketaan rakennelmiksi, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. 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 määrystä. Tarkennuksena on kirjattu rakennusten maksimikerrosluku. Määräykseen on myös kirjattu katosten maksimimäärä rakennuspaikalla sekä rakennuksiin liittyvänä. Kokonaiskatosten määrään sisältyy myös rakennuksiin rakennetut katokset. Tällä määräyksellä pyritään siihen, että pienemmillä kiinteistöillä jäisi hulevesien käsittelyyn sekä pohjavesien muodostumista mahdollistavaa aluetta. Luonnon monimuotoisuuden takaamiseksi on myös tärkeää rajoittaa rakennettua ja katettua aluetta. Momentissa myös määrätään rakennusten hierarkiasta siten, että asumiseen liittyvien talousrakennusten tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia. Tämä on maisemallisesti tärkeää varsinkin alueilla, joissa on esim. yleiskaavassa arvokkaita kulttuuriympäristö- tai maisema-alueita. 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 rakentamisen määrästä. 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. Sääntelyyn ei esitetä muutosta aiempaan. Sivuasunto on lisärakentamista, jolla pyritään mahdollistamaan sukupolvien yhteisasuminen. Sivuasunnon saa toteuttaa tietyille rakennuspaikoille enimmäiskerrosalan (rakennusoikeuden) lisäksi. Sivuasunnon tulee olla alisteinen pääasuntoon nähden. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ratkaisun 2020:1 mukaan rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Maankäytön suunnittelun tulee tapahtua kaavoituksella. Näin ollen sivuasunnon osalta tulee olla tiukat kriteerit, jotta rakentamispaine ei ohjautuisi hallitsemattomasti asemakaavoittamattomille alueille.

Pykälä 18.4 on uusi. Melko useassa hankkeessa on pienelle yritystoiminnalle haettu asumiselle varatulla alueella lupaa. Määrystä ei sovelleta, mikäli rakennuspaikka sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai maisema- tai ranta-alueelle. Lupaharkintaa tukemaan on kaivattu sääntelyä ja määräyksen antaminen vahvistaa yhdenvertaista kohtelua hakijoiden kesken. Määräys koskee pienimuotoista yritystoimintaa, jolloin esim. laajojen ympärivuotisten kasvihuoneiden tms. rakentamista ei tämä määräys koske. Rakentamislain hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaan lupakynnyksen nostamisen vuoksi luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäisi esim. marjanviljelyn kausihuoneet. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislain myötä kausihuoneet olisivat rakennuskohteita, ei rakennuksia. Laajamittainen yritystoiminta edellyttää todennäköisesti poikkeamista rakennuspaikan rakennusoikeudesta,

sillä tällaista asumisen yhteydessä haettava pienyritystoimintaa palvelevat tilat lasketaan kiinteistön rakentamisen maksimimäärään eli rakennusoikeuteen.

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

20 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen

Määräystä on tarkennettu aikaisemmasta. Määräyksiä sovelletaan, mikäli kyse ei ole RakL 46.2 §:n mukaisesta olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamisesta.

Määräykset koskevat säännöllisesti ulkoilevia tuotantoeläimiä, kuten hevosia, poneja ja lampaista. Ulkotarhoilla tarkoitetaan nitraattiasetuksen määritelmän mukaisesti aidattua, jaloittelualuetta laajempaa aluetta, jossa eläimiä kasvatetaan yleensä ympärivuotisesti. Ulkotarhat ovat yleensä kasvipeitteettömiä hiekka-, kate-, kuitu- tms. pohjaisia alueita. Näitä rakennusjärjestyksen määräyksiä täydentävät Tuusulan ympäristönsuojelumääräykset sekä nitraattiasetus. Pohjavesialueille ei saa sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantaloita. Mikäli tästä haetaan poikkeamista, tulee poikkeamiselle olla vankat perustelut. Ympäristönsuojelulliset tavoitteet ovat tässä vahvana. Mikäli kiinteistöllä on vanha eläinsuojaksi hyväksytty rakennus, voidaan korjaus- ja muutostöitä tehdä estämättä pykälän määräyksiä. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa tulee minimoida toiminnan ympäristöhaitat naapurustoon nähden.

VI LUKU RAKENTAMISTA TÄYDENTÄVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21 § Tontin koko AO-korttelialueella

Uuden muodostettavan tontin (rakennuspaikan) tulee muodoltaan olla tarkoitukseen sopiva. Vaikka minimipinta-ala on määritelty 600 m²:iin, tulee lohkomisen yhteydessä huomioida mahdolliset kulkuyhteydet ja niiden vaikutus todelliseen rakentamisalueeseen. Mikäli tontti sisältää kulkuyhteytenä käytettävää aluetta (niin sanottu kirvesvarsitontti), tulee varsinaisen rakentamiseen varattu alue tontista noudattaa tuota minimikokoa. Näin ollen kiinteistön lohkokkava 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 kerrosneliömetriä 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 kerrosneliömetriä 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 asutokohtaisten 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 ratkaisuihin, joissa yhtiö muodostuu rivitalosta/rivitaloista, paritaloista tai erillispienitaloista 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 liikumisen 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.

Polkupyörien 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. Viivytys on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytys tulee toteuttaa ensisijaisesti painanteina, viivytysaltaina ja vastaavina maanpäällisinä ratkaisuin ja toissijaisesti maanalaisin rakentein. Koska talviakaan maanpäällisissä painanteissa ja vastaavissa on useimmiten sekä lunta että jäätä, viivytysjärjestelmän 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 suojavyöhykkeellä hulevesien imeyttäminen maahan on sallittua vain niin sanotuille puhtaille hulevesille (esim. kattovedet). Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevesiä tai muualla syntyviä hulevesiä, joiden tiedetään sisältävän haitta-aineita ei saa imeyttää maaperään ilman riittävää esikäsittelyä/-puhdistamista.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille eikä vesiä saa johtaa naapuritontille, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, 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. Kadunvarsiojien osalta vastuu ylläpidosta on kunnalla. Huomioitavaa on, että maanteiden osalta tienpitäjä (ELY) suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

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

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

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

VII LUKU VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN

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

28 § Talousveden riittävyys ja laatu

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. 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 paikatusalueiden 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 sijoittuvalta 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 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. Mitoitettava 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 määrittäjä 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 viranomais tahojen nimet todennäköisesti muuttuvat.

Pykälässä on omana kappaleena mainittu Tuusulan eteläosissa mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja miten tämä tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Mahdolliset esiintymisalueet on esitetty muun muassa Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelussa (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>). Riskialueille sijoittuvissa rakennushankkeissa tulee jo suunnitteluvaiheessa varautua siihen, että kohteessa voi esiintyä happamia sulfaattimaita. Rakentaminen edellyttää silloin tavallista perusteellisempia maaperätutkimuksia, kaivu aikaisten haittojen ennakkointia 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 suojat 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 voimajohdon käyttöä ja kunnossapitoa. Myös maankaivu- ja louhintatöistä voimajohdon läheisyydessä tulee pyytää risteämälausunto.

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 turvallisuusnäkökohdat, 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). Meriviemäritunnelin läheisyydessä tulee huomioida seuraavat rajoitteet

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

36 § Lentoliikenne

Tuusulan kunnan alueelle on myös Helsinki-Vantaan lentokentän lentoesterajoitusalueita, joiden alueella korkean rakentamisen osalta on huomioitava alueen vaatimukset ja rajoitteet lentoliikenteelle. Finavian hallinnoimien lentoasemien kiitotiejärjestelyjen mukaiset 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

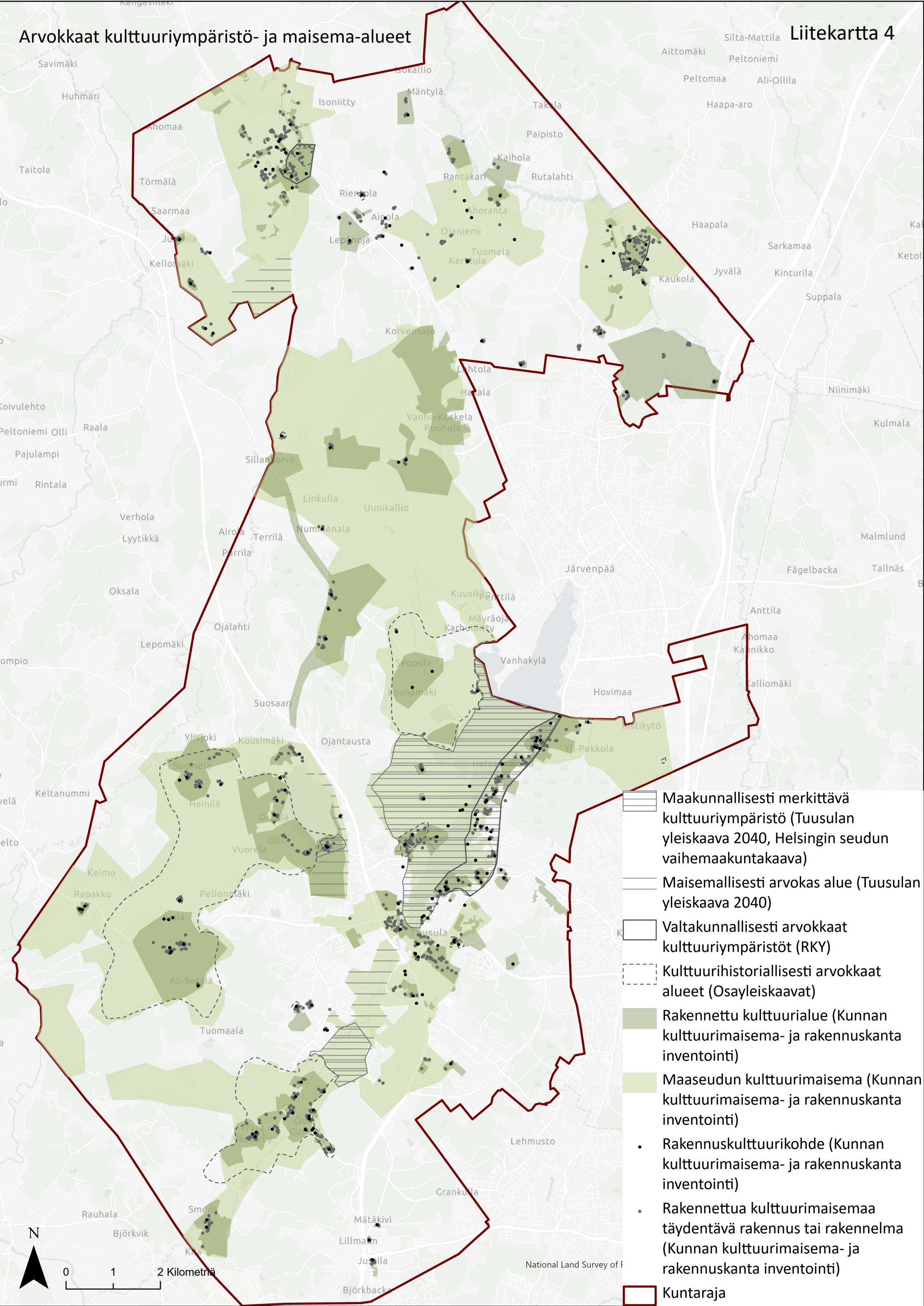
Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan on uusittava rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi siten, että uusittu rakennusjärjestys on voimassa viimeistään kahden vuoden päästä rakentamislain voimaantuloa eli 1.1.2027 mennessä. Rakentamislain 23 §:n mukaan rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös 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.

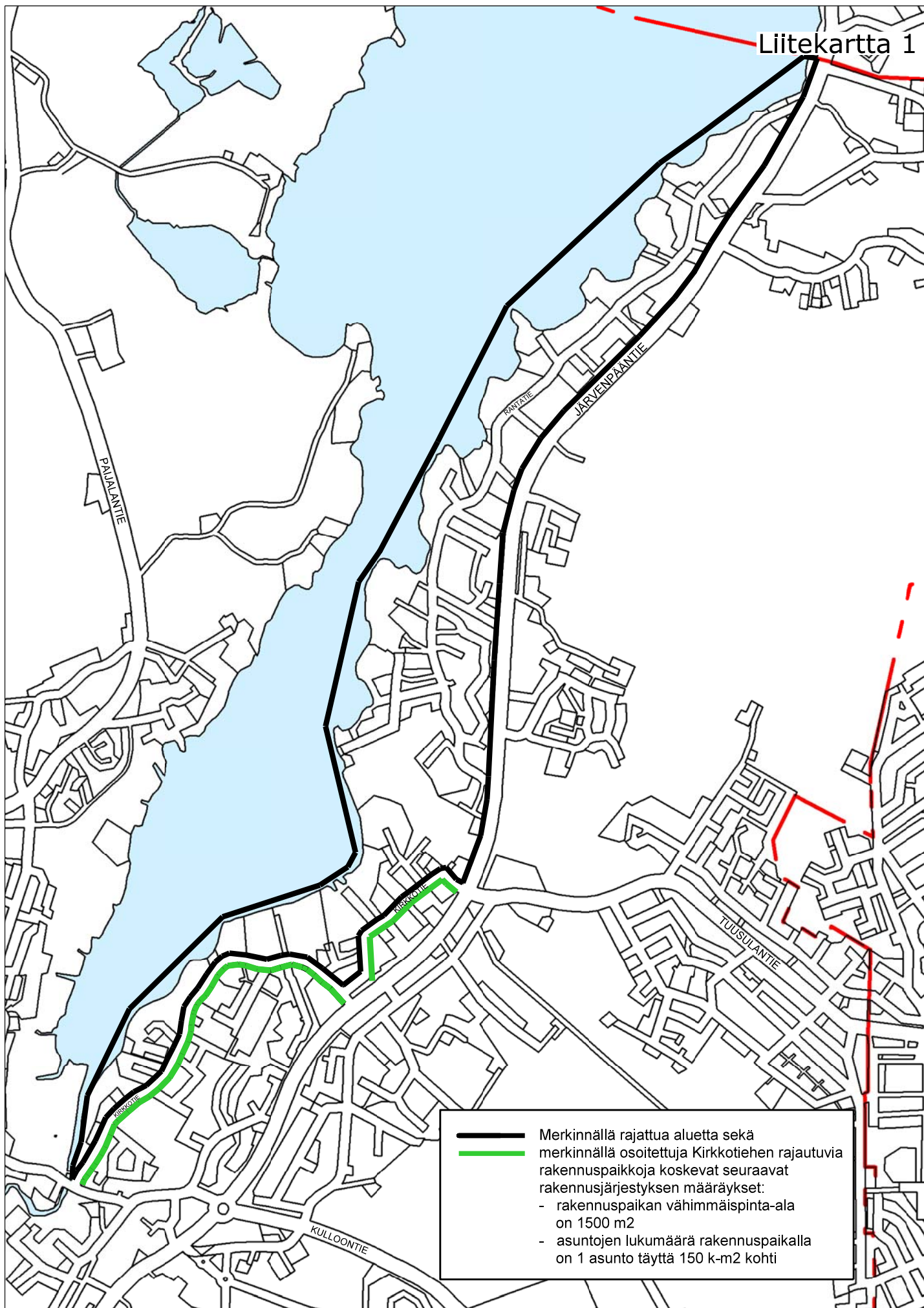
Poikkeamiset rakennusjärjestyksen määräyksistä käsittelee kuntakehityslautakunta tai hallintosäännössä määrätty toimivaltainen taho. Tämän rakennusjärjestyksen astuttua voimaan kumoutuu aiempi valtuuston 19.3.2018 § 23 hyväksymä ja 20.3.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Arvokkaat kulttuuriympäristö- ja maisema-alueet

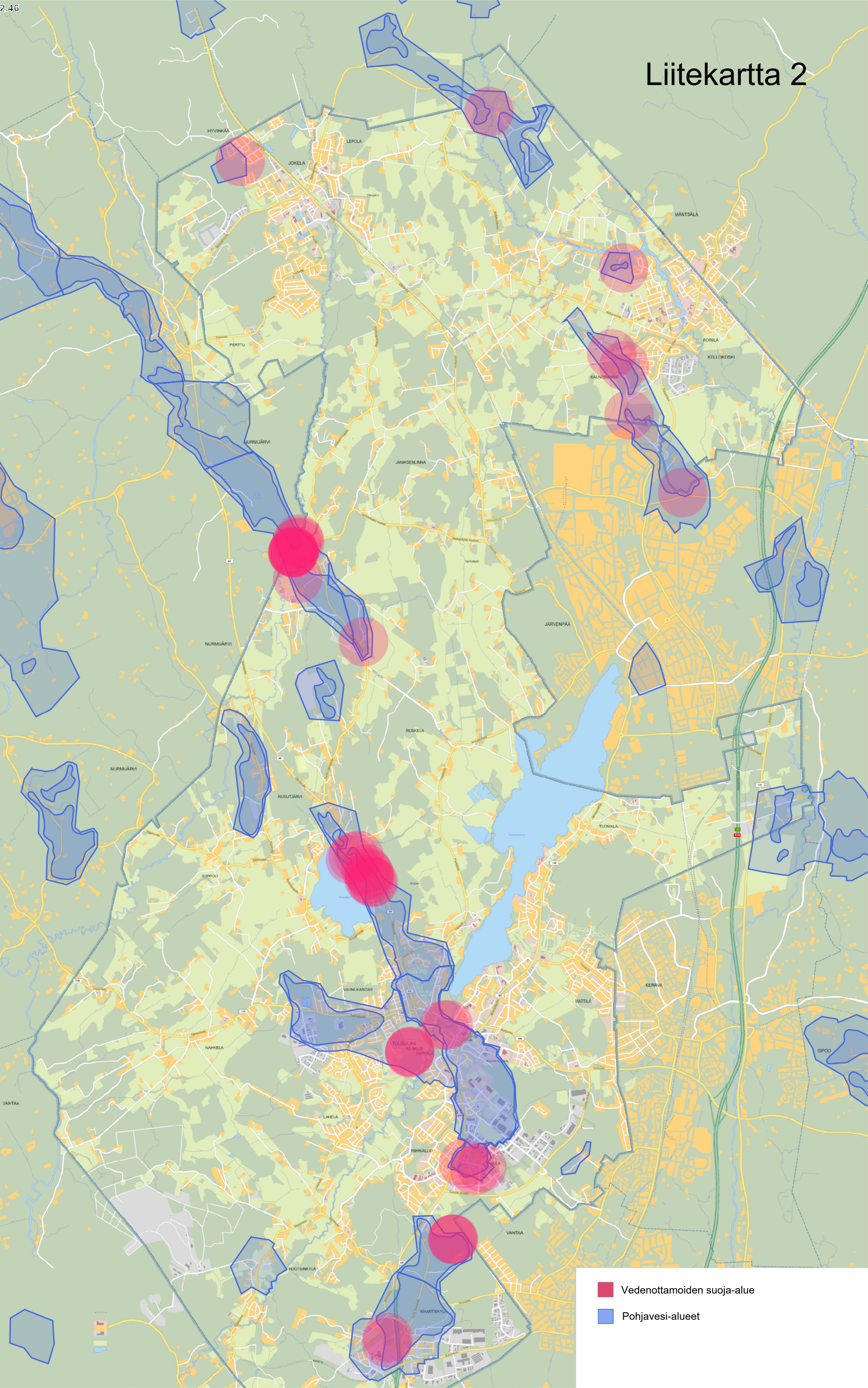
Liitekartta 4







Liitekartta 2



- Vedenottamoiden suoja-alue
- Pohjavesi-alueet

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Valtuusto 06.10.2025 § 170
2362/99/2023

Asiaselostus

[Asian käsittelyhistoria](#) (linkki kunnanhallituksen ehdotukseen ja aiempiin käsittelyihin).

Päätösehdotus

Valtuusto päättää

- hyväksyä rakennusjärjestyksen;
- määrätä rakennusjärjestyksen täytäntöönpantavaksi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Käsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun valtuutettu Sjöblom esitti ryhmien neuvottelujen tuloksena rakennusjärjestykseen tehtävät muutosesitykset. Ne kuuluivat seuraavasti:

1) "Sivu 5, 1 §

Muutosesitys: ...pohjan ala on alle 20 m². Rakennelmia ei lasketa tontin rakennusoikeuteen.

Huom. määritelmä pohjan alasta tehdään myös muihin tarvittaviin pykäliin.

Muutosesitys: Tekstiin lisätään ympäristösuojelumääräysten osalta päätöspykälä:

Tuusulan kunnassa on hyväksytty myös ympäristösuojelumääräykset (kunnanvaltuusto 8.9.2025 § 155).

2) Sivu 7, 5 §

Muutosesitys: Liitekarttaa 2 muokataan siten, että siitä poistetaan Päijännetunneli ja lisätään vedenottamoiden suojavyöhykkeet

3) Sivu 18, 11§

Muutosesitys: ...teollisuus-, liike- ja varastorakennus- tai varastointitonttien kiinteän aidan tukimuureineen tai muurin enimmäiskorkeus olla 2,5 metriä.

4) Sivu 19, 13 §

Muutosesitys: Poistetaan seuraava kirjaus:

"Asuin, tai asuin- ja liikerakennusta varten tarkoitettua tonttia asemakaava-alueella ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon säilytykseen."

5) Sivu 20, 14.1 §

Muutosesitys: Poistetaan seuraava kirjaus:

"Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille tai rakennuspaikalle, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on lupahakemukseen liitettävä selvitys tontin luonto- ja kulttuuriarvoista."

6) Sivu 22, 14.4 §

Muutosesitys: Poistetaan pykälän toinen kappale

"Mikäli luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty."

7) Sivu 26, 18 §

Muutosesitys: Lisätään pykälään kappale: "Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on tarkoituksenmukaista."

8) Sivu 27, 18.3 §

Muutosesitys: Sivuasuinnon tulee olla enintään 50 m päässä päärakennuksesta

9) Sivu 27, 18.4 §

Muutosesitys: Poistetaan sana rumentavaa

10) Sivu 28, 19.2 §

Muutosesitys: ...kerrosala saa olla enintään 100 m²... (poistetaan pohjan ala)

Muutosesitys: ...saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m² ja pohjan ala enintään 80 m².

Huom. Samat muutokset saunarakennuksen aloihin tulee tehdä myös pykälissä 18.1, 18.2 ja 19.1.

11) Sivu 33, 30§

Muutosesitys: Lisätään ensimmäiseen lauseeseen vedenottamoiden suoja vyöhykkeet:

"Pohjavesialueet ja vedenottamoiden suojavyöhykkeet ovat esitetty liitekartassa 2."

Edellä mainittujen korjausten johdosta myös perusteluosaan tulee tehdä kaikki tarvittavat korjaukset hyväksytyjen muutosten pohjalta."

Valtuusto hyväksyi muutokset yksimielisesti. Muutokset on huomioitu pöytäkirjaan liitteissä.

Puheenjohtajan jatkettua asiasta keskustelua, valtuutettu Mika Mäki-Kuhna ehdotti seuraavaa muutosta valtuutettu Laura Ävallin kannattamana:

Muutosehdotus: "Sivu 26, rakennusjärjestyksen pykälä 18.1 §

Rakentamisen määrä pysyvään asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla,

ensimmäinen kappale. Poistetaan lause "Yksittäisen asuinrakennuksen koko saa olla enintään 300 kem²."

Asian käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 18.20 - 18.27.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, oli asia ratkaistava äänestämällä. Äänestystavaksi päätettiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattivat ryhmien neuvottelujen tuloksena syntynyttä ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Mäki-Kuhnan kannatettua muutosehdotusta, äänestivät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin yhteensä

- 26 JAA-ääntä (Ahonen, Anttalainen, Forsström, Jourio, Järvinen, Kiuru, Koivunen, Koskela, Laitila, Lappalainen, Lehtinen, Lindberg Arto, Lindberg Sara, Mäensivu, Nevalainen, Nuutinen, Palvas, Reinikainen, Ruislehto, Salonen, Tuikkala, Vaarnas, Vainiola, Vesa, Winqvist, Yltävä)
- 25 EI -ääntä (Alanko, Avellan, Ellonen, Hakkarainen, Heikkilä, Ikkela, Immonen, Kervinen, Laine, Lehtonen, Leinonen, Lepojärvi, Lopenen, Mellin, Mäki-Kuhna, Nyman, Peltonen, Rosenqvist, Salmi, Sjöblom, Stenvall, Timonen, Untamo, Vaherlehto, Ävall).

Puheenjohtaja totesi ryhmien neuvottelujen tuloksena syntyneen ehdotuksen tulleen valtuuston päätökseksi.

Johtava rakennustarkastaja Johanna Aho poistui asian käsittelyn jälkeen klo 18:56.

Päätös

Valtuusto päätti

- hyväksyä rakennusjärjestyksen;
- määrätä rakennusjärjestyksen täytäntöönpantavaksi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Liitteet

Numero	Otsikko
1	Rakennusjärjestys_2025_EHDOTUS_muutoksilla_muistutusten_ja_lausuntojen_jälkeen__OHEINEN_valt_6.10.2025
2	Rakennusjärjestyksen_perusteluosa_EHDOTUS_muutoksilla_muistutusten_ja_lausuntojen_jälkeen__OHEINEN_valt_6.10.2025
3	Liitekartta_1_Rantatie_Kirkkotie_aluerajaus__valt_6.10.2025
4	Liitekartta_2_12092025, valt 6.10.2025
5	Liitekartta_3_lentomelu_ja_laskeutumisvyöhyke__valt_6.10.2025
6	Liitekartta_4_kulttuurimaisemat__valt_6.10.2025
7	Rakennusjärjestyksen_perusteluosa_EHDOTUS__valt_6.10.2025
8	Rakennusjärjestys_2025_EHDOTUS__valt_6.10.2025
9	Yhteenvedo_rakennusjärjestysehdotuksesta_saaduista_lausunnoista_ja_muistutuksista_ja_vastineet_niihin__valt_6.10.2025



Tuusulan kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Valtuusto

§ 170

06.10.2025

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.10.2025.

28.10.2025

Pia Rojo
hallintopalvelusihteeri



Tuusulan kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Valtuusto

§ 170

06.10.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 170

Kunnallisvalitusohje

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus ja valituksen perusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun muutettu päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomainen

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.
Valitusviranomaisen yhteystiedot

Ensisijaisesti valitus tehdään hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

tai

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin 029 56 42000
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

MRL 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Muista kuin em. päätöksistä asianosaisen katsotaan saaneen tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;



Tuusulan kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Valtuusto

§ 170

06.10.2025

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaisille ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Asiakirjat toimitetaan viranomaisen asiointiosoitteeseen lähettäjän omalla vastuulla. Tämä voidaan tehdä myös postitse, sähköisesti tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen ehdotus (2025) oli nähtävillä verkkosivuilla 20.5.-19.5.2025 välisen ajan. Rakennusjärjestysehdotuksesta saatiin yhteensä viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Kolme tahoa ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua ehdotuksesta.

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin annetut vastineet:

Fingrid OYJ, maankäyttö ja ympäristö (Lausunto, 18.6.2025)

- Pykälässä 34 on vielä hiottavaa. Pien- ja keskijännitejohtojen lisäksi tulee määräyksessä mainita myös suurjännitejohdot.
- Pykälän perusteluosaa tulee tarkistaa. On syytä pohtia, mitkä lauseet olisi tarkoituksenmukaista sisällyttää koskemaan suurjännitejohtoja (Fingridin voimajohdot) ja mitkä eivät. Kantaverkon voimajohtojen osalta rakennusjärjestykseen ei kuitenkaan tulisi kirjata vähimmäisetäisyyksiä johtimiin, joten asian muotoilussa on oltava varovainen.
- Tekstiä voisi selkeyttää esimerkiksi siten, että samassa kappaleessa suurjännitejohtojen kanssa ei käsitellä pien- ja keskijännitetason johtoja. Tekstissä olisi myös yksinkertaistamisen varaa, koska sen tulee soveltua moniin eri tilanteisiin ja voimajohtoihin. Emme ota pien- ja keskijännitejohtoihin muuten kantaa, mutta yleensä niissä ei ole reunavyöhykettä. Lisäksi, koska Tuusulassa ei ole 220 kilovoltin voimajohtoja, ei niihin ole tarpeen ottaa kantaa tekstissä.

Vastaus lausuntoon:

- Kommentti pykälän 34 sekavuudesta on ihan aiheellinen ja "Voimajohtoalueet ja ilmajohdot" määräystä on selkiytetty. Perusteluosasta on poistettu tarkat metrimäärät ja yksityiskohtainen ohjaus. Suunniteltaessa tällaisille alueille kehoitetaan selvittämään suojavyöhykkeet kantaverkkoyhtiöstä. Pykälää on selvennetty myös siten, ettei samassa kappaleessa käsitellä pien- ja keskijännitejohtoja ja voimajohtoja.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (Lausunto, 13.6.2025)

- Tuusulan rakennusjärjestyksen luonnoksessa sekä kulttuuriympäristökohteiden määrittely, että niiden huomioonottaminen on selkeästi kuvattu. Jotta tämä selkeys välittyisi luvanhakijalle, olisi hyvä, jos rakennusjärjestyksessä olisi liite, jossa järjestyksessä viitatus arvokkaat kulttuuriympäristö- ja maisema-alueet on osoitettu.
- Museo korostaakin eri viranomaistahojen hyviä ja luottamuksellisia suhteita, ja sen ymmärtämistä, että museo on varsinkin perinnerakentamisen ohjauksessa pelkän viranomaiskollegalausujan sijaan myös voimavara.
- Museo katsoo, että kohta 9.4. Kiinteät muinaisjäännökset, tulee muuttaa muotoon kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet. Ohjeistuksena voidaan lisätä esimerkiksi alla oleva teksti: *Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoja Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Arkeologiset kohteet eivät kuulu muinaismuistolain tarkoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin, mutta niiden säilyttämistä tai dokumentoimista voidaan pitää perusteltuna niiden historiallisen merkityksen, ja kulttuuriperintöarvojen vuoksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa tai pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto maankäyttöä*

koskevista suunnitelmista, jos alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös tai arkeologinen kohde. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Muinaismuistolaki suojelee kiinteitä muinaisjäännöksiä ilman erikseen tehtävää päätöstä. Jos rakentamisen aikana havaitaan merkkejä aikaisemmin tuntemattomasta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle.

Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäännöksistä ja arkeologisista kohteista löytyy Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta.

Vastaus lausuntoon:

- Ehdotus erillisen liitteen laatimisesta arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja -maisemien esittämiseksi on hyvä ja rakennusjärjestyksen liitteeksi on tämä nyt laadittu. Liite on liitekartta 4 ja mainittu pykälässä 5, rakennusjärjestyksen liitteet.
- Pykälän 9.4 otsikko on muokattu ja on nyt muotoa " Kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet" ja pykälän määräysteksti on muotoiltu alueellisen vastuumuseon ehdottamalla tavalla. Perusteluosassa on mainittu Kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (Lausunto, 22.5.2025)

HSL antaa tarkentavia kommentteja seuraavista pykälistä:

- Pykälässä 10.2. HSL:n näkemyksestä katu- ja yleisillä alueilla, tulee huomioida myös pyöräpysäköinnin yhteydessä kunnossapidon ja hoidon vaatimukset, kuten lumitila.
- Pykälässä 15.5. tulisi velvoittaa myös tapahtuman järjestäjää huolehtimaan riittävästä liikennejärjestelyistä, silloin, kun tapahtuma järjestetään sellaisella kadulla tai kadun välittömässä läheisyydessä, jolla liikennöidään joukkoliikennettä. Joukkoliikenteen toimivuus ja esteetön kulkuyhteys käytössä oleville pysäkeille tulee taata.
- Pykälässä 26 voisi määrätä, että ulkotiloihin tulevista pyöräpaikoista on osan oltava myös runkolukittavia.
- Pykälässä 37 lisäyksenä, että esteetön kulku pysäkeille pitää varmistaa työmaan eri vaiheissa.

Vastaus lausuntoon:

HSL:n esittämät tarkennukset on huomioitu ehdotuksessa seuraavalla tavalla.

- Pyöräpysäköinnin huomioiminen katu- ja yleisiä alueita suunniteltaessa on kirjattu pykälän perusteluihin muodossa " Suunnittelussa on hyvä huomioida myös pyöräpysäköinnin kunnossapidon ja hoidon vaatimukset."
- Pykälään 15.5, tapahtumien järjestäminen ja niihin liittyvien rakennelmien tai rakennuskohteiden pystyttäminen, on lisätty kappale joukkoliikenteen huomioimisesta.
- Pykälään 26 on lisätty lause " Kerrostalorakentamisessa asemakaavan salliessa ulkotiloihin sijoitettavia polkupyöräpaikkoja, on osan näistä oltava runkolukittavia."
- Pykälään 37, Työmaan perustaminen ja hoitaminen, on lisätty viimeiseen kappaleeseen lause " Esteetön kulku pysäkeille tulee varmistaa työmaan eri vaiheissa."

Suomen luonnonsuojeluliitto, Uudenmaan piiri (Lausunto, 18.6.2025)

Rakennusjärjestysehdotus sisältää seuraavia epäloogisuuksia

- Rakennuspaikalle sallittu kerrosala näyttää nyt olevan ranta-alueilla 300 kem² (19,1 §), kun taas muilla kuin ranta-alueilla rakennuspaikan rakennusoikeus "saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin vähintään 200 kem² ja enintään 400

kem². (18.1 §). Ei ole perusteltua sallia muita alueita suurempia 300 kem² asuinrakennuksia pienillä ranta-tonteilla, vaan määräykseen 19.1 § on lisättävä sama rajoitus kuin määräyksessä 18.1 §: "enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta". Mikäli yleisten rakennusoikeuden rajoitusten (18.1 §) on ajateltu koskevan myös ranta-alueita erityisten määräysten (19.1 §) lisäksi, tästä on selvyiden vuoksi mainittava erikseen. Myös sivuasunnon rakentamiskiellosta ranta-alueilla olisi selvyiden vuoksi hyvä olla maininta vielä ranta-alueita koskevan rakentamisen määrän kohdalla (19 §), vaikka asia on selkeästi todettu toisaalla. Nykyisen voimassaolevan rakennusjärjestyksen kohdan 4.4.1 Ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala ensimmäisen kappaleen lisääminen uuden rakennusjärjestyksen määräyksen 19.1 § alkuun korjaisi nämä ongelmat: *"Rakennuspaikan kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m². Sivuasunnon rakentaminen ei koske ranta-alueita."*

Vastaus lausuntoon:

- Huomio kokonaisrakentamisen määrästä asuinrakentamista koskevien ranta-alueen rakennuspaikkojen osalta on perusteltu. Pykälässä 19.1, ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala, on määräyksestä jäänyt pois tuo koko rakennusoikeus. Sääntelyyn nykyisestä ei ole tarkoitus tehdä muutosta, joten pykälän alkuun on lisätty muita kuin ranta-alueita koskeva kokonaisrakennusoikeutteen liittyvä määräys kuten 18.1 §:ssä. Pykälään on lisätty myös maininta, ettei sivuasunnon rakentamismahdollisuus koske ranta-alueita.

Kurinhaka-Kurinrinne yhdistys ry (Muistutus, 17.6.2025)

- Rakennuspaikkaa koskeva 17.1 §: Vaadittu 3000 m² vähimmäiskoko vapaa-ajan kiinteistölle on ylimitoitettu, vähimmäiskokona ehdotetaan 1500 m². Perusteluna se, että uusia omakotialueita asemakaavoitettaessa tontin koko voi olla vain 500 m².
- Rakennusjärjestyksessä ei ole otettu kantaa mahdollisuudesta muuttaa olemassa olevia vapaa-ajan kiinteistöjä ympärivuotiseen asumiseen. Esitetään, että kunnallistekniikkaan liitetty kiinteistön käyttötarkoitus olisi mahdollista muuttaa kylä-, loma- ja pientaajama-alueella ympärivuotiseen asumiseen.

Vastaus muistutukseen:

- Pykälässä 17.1, rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa asuin- tai vapaa-ajan rakennuksen, on annettu uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimus. Rakennuspaikan vähimmäiskoko määräytyy ensisijaisesti voimassa olevan yleis- tai asemakaavan mukaisesti. Rakentamislain mukaan *"rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin."* Mikäli alueella ei ole kaavaa tai kaavassa ei ole määritetty rakennuspaikan kokoa, noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Tuusulan rakennusjärjestyksessä määritellään rakennuspaikan vähimmäiskooksi 5000 m². Poikkeuksellisesti rakennuspaikan pinta-ala voi olla 3000 m² silloin, kun rakennus liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavassa määritellylle kylä-, loma-asunto- tai pientaajama-alueelle, eikä se sijaitse asemakaava-alueen lievealueella.

Rakennusjärjestyksen 17.1 §:n määräys ohjaa rakentamista erityisesti haja-asutusalueilla, joissa rakennuspaikkojen kooksi on tarkoituksella asetettu suurempi minimipinta-ala

kuin tiiviisti rakennetuilla asemakaava-alueilla. Tämä mahdollistaa väljyyden säilyttämisen. Tuusulassa voimassa olevat osayleiskaavat asettavat rakennuspaikkojen minimikokoja vaihdellen 5000 m²:stä jopa 2 hehtaariin. Rakennusjärjestyksessä esitetty vähimmäiskoko on linjassa näiden kaavamääräysten kanssa, eikä se ole ylimitoitettu alueen maankäytön suunnitteluperiaatteet ja tavoitteet huomioon ottaen.

- Kurinhaan ja Kurinrinteen alueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi osayleiskaava, jossa alueet on osoitettu pientaajamina (AT-6). Kaavamääräysten mukaan alueet on varattu ensisijaisesti vapaa-ajan asumiseen. Vakituisen asunnon saa sijoittaa tilalle, jonka pinta-ala on vähintään 5000 m². Tämä määräys koskee myös vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituisen asumiseen.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä alueista, joilla käyttötarkoituksen muutos voidaan ratkaista suoraan rakennusluvalla ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarveharkintaa. Tällainen muutos olisi mahdollinen vain, jos vapaa-ajan rakennus täyttää pysyvältä asunnolta edellytetyt olennaiset tekniset vaatimukset. Mikäli rakennus ei täytä näitä vaatimuksia, se on joko korjattava vaatimukset täyttäväksi tai haettava poikkeamislupaa. Määräystä voidaan soveltaa ainoastaan alueille, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita haitallisia vaikutuksia ja joissa myös kaava mahdollistaa vakituisen asumisen. Rakennusjärjestykseen muistutuksessa ehdotettu lisättävä määräys Kurinhaka/Kurinrinne alueiden vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksista olisi ristiriidassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksen kanssa. Oikeusvaikutteinen kaava on vahvempi ja siten ensisijainen kuin rakennusjärjestykseen mahdollisesti lisättävä määräys.

AT-6 pientaajamiin kohdistuu Tuusulassa painetta muuttaa vapaa-ajan asumista ympärivuotiseen asumiseen ja vielä rakentamattomien tilojen hyödyntämiseen rakennuspaikkana. Pientaajamien muuttaminen kokonaan pysyvään asumiseen tiivistää ympärivuotista asutusta suunnittelemattomasti ja asettaa kunnalle paineita palvelujen järjestämiselle. Osayleiskaavan AT-6 alueiden muuttaminen kokonaan ympärivuotiseen asumiseen edellyttää laajempaa vaikutusten arviointia ja kaavallista tarkastelua.

Uudenmaan ELY-keskus (lausunto, 19.6.2025)

- Pykälää 31, Melu, suositellaan täydennettävän siten, että meluntorjunnan mitoituksessa on huomioitava sekä rakennusajankohtana vallitseva äänitaso että arvioitu äänitaso seuraavan 20 vuoden aikana. Pykälässä on selkeyden vuoksi syytä viitata enimmäisäänitasojen ja keskiäänitasojen osalta ääniympäristöasetukseen tai siirtää piha-alueita koskeva lause alempaan kappaleeseen (joka sisältää jo viittauksen).
- Pykälän 33 otsikko tulisi nimetä esimerkiksi "Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat", koska sulfaattimaat eivät ole pilaantuneita maita.
- Rakennusjärjestysehdotuksen sivun 13 mainintaan, että historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä (93 §). ELY-keskus muistuttaa, että rakennusten suojelukysymys ratkaistaan alueidenkäyttölain tai rakennusperintölain säännöksiin. Rakentamislaisissa on lisäksi säännökset purkamisen edellytyksistä ja suojelusta poikkeamisesta.

Vastaus lausuntoon:

- Pykälässä 31, melu, on piha-alueita koskeva viittaus siirretty toiseen kappaleeseen ja lisätty esitetty lause rakentamisajankohdan ja noin 20 vuoden aikajänteen melun huomioimisesta.
- Pykälän 33 otsikko on muutettu ehdotettuun muotoon " Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat"
- Pykälän 9.3, arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden huomioiminen rakentamisessa, perusteluja on täydennetty historiallisten ja maisemallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisen edellytysten ja lupatarpeen osalta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua ehdotuksesta, koska edellinen lausunto luonnoksesta oli huomioitu todella hyvin ehdotuksessa.

Suomen Erillisverkot Oy ei ole katsonut, että hankkeella ei ole vaikutusta Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Nähtävillä oloajan jälkeen ilmoitti 26.6.2025 **Luonnonvarakeskus Luke**, ettei luonnonvarakeskus jätä asiasta lausuntoa.