

## **Rakennusjärjestyksen uusiminen/ Rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 14.12.2023 § 108

### **Muutostarpeesta**

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain (751/2023, RakL) ja se tulee voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi tulee käynnistää ja valmistella siten, että uudistettu rakennusjärjestys tulee voimaan viimeistään rakentamislain siirtymäajan päättyessä 1.1.2027. Tavoitteeksi asetetaan, että rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 voimaan tulee myös uudistettu Mäntsälän kunnan Rakennusjärjestys 2025.

### **Rakennusjärjestyksestä**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §).

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.

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueet, joilla sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. (MRL § 16) Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

### **Rakennusjärjestyksen uudistaminen**

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.3.2019 ja se toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Kuntaliitto tulee hankkeen aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta arvioidaan uudistustyön yhteydessä. Rakennusjärjestyksen uudistuksen tarkoituksena on selkeyttää rakentamisen ohjeistusta, ottaa huomioon kunnan strategian mukaiset rakentamisen edellytykset sekä poistaa ristiriidat nykyisen rakennusjärjestyksen ja uuden rakentamislain välillä.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu laatimalla sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten.

Valmistelutyö käynnistyy alkuvuodesta 2024 ja rakennusjärjestysehdotus pyritään asettamaan nähtäville ennen vuoden 2024 syksyä.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle  1. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025 käynnistetään edellä kuvatusti 2. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään asetettavaksi nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Liite 1	Rakennusjärjestys 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kunnanhallitus 18.12.2023 § 281	

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää seuraavasti:  1. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025 käynnistetään kuntakehityslautakunnan 14.12.2023 esittelytekstin mukaisesti. 2. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään asetettavaksi nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Liite 1. Rakennusjärjestys 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	

Kuntakehityslautakunta 12.06.2024 § 61

Mäntsälä 2025 Rakennusjärjestys osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.1.-2.2.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta tai pyydettyjä lausuntoja.

Rakennusjärjestysluonnos on valmistunut. Voimassa olevaan rakennusjärjestykseen esitettävät muutokset perustuvat uuteen rakentamislakiin. Rakennusjärjestyksen rakenne säilyy samana. Vaikutusten arviointi on tehty osana uudistustyötä.

Rakentamislaisissa toimenpidelupa poistuu menettelynä. Lisäksi uuden lain tarkoituksena on vapauttaa aiempaa enemmän luvan varaisia toimenpiteitä

ja täten keventää lupaprosessia. Rakentamislain mukaisesti luvan varaisuudesta poistuvat muun muassa alle 30 neliömetrin kokokoiset muut kuin asuinrakennukset ja alle 50 neliömetrin kokokoiset katokset. Helpotusten myötä rakentajalle tulee aiempaa enemmän vastuuta, kuten huolehtiminen määräysten ja säädösten noudattamisesta.

1.1.2025 voimaantulevassa alueidenkäyttölaissa (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) suunnittelutarvealue määrittyy pykälän 16 mukaisesti. Kuntakehityslautakunta on työpajassaan 8.5.2024 linjannut, että koko kunta on suunnittelutarvealuetta. Peruste linjaukselle on vireillä oleva strateginen yleiskaava.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää kaavaluonnosten nähtäville asettamisesta. Koska maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaisesti rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä edellä mainitun lain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville, päättää kuntakehityslautakunta myös rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi ja johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville 11.8.2024 asti ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta sekä muilta osallisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja paikallisessa sanomalehdessä.
Käsittely kokouksessa	Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta ja Juha-Matti Inkinen ehdotti, että sivuasunnon rakennuspaikan pinta-ala muutetaan 5000m <sup>2</sup> :stä 4000m <sup>2</sup> :n.
Päätös	Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti muuttaa luonnokseen sivuasunnollisen asunnon rakennuspaikan koon 5000m <sup>2</sup> :stä 4000m <sup>2</sup> :n ja asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville 11.8.2024 asti ja siitä pyytää tarpeelliset lausunnot alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta sekä muilta osallisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja paikallisessa sanomalehdessä.

Liite 1: Rakennusjärjestys luonnos 12.6.2024  
Liite 2: Rakennusjärjestyksen liitteet 1-7

Kuntakehityslautakunta 09.10.2024 § 101

Mäntsälän rakennusjärjestysluonnos 2025 on ollut nähtävillä 26.6-11.8.2024 välisen ajan. Lisäksi rakennusjärjestysluonnoksesta on lähetetty lausuntopyyntö naapurikuntiin, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, Keski-uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lle sekä tekniseen ja elinvoimalautakuntaan.

Saaduista lausunnoista on koottu yhteenveto rakennusjärjestyksen vuorovaikutusraporttiin vastineineen (liitteenä).

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnoissa noussut joitakin asioita, jotka on päivitetty rakennusjärjestysehdotukseen. Suuria sisällöllisiä muutoksia ei luonnosvaiheeseen nähden ole tullut. Oheismateriaalina olevassa dokumentissa on luonnosvaiheesta muutetut kohdat merkitty punaisella.

Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja, lasse.ketoja@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää 1. hyväksyä luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, hyväksyä vuorovaikutusraportin vastineineen sekä päivitetyn liitteen 4 toimenpidelistauksen. 2. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Viranomaislausunto ehdotuksesta pyydetään myös pelastuslaitokselta.
Päätös	Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti lisätä vuorovaikutusraporttiin maininnan, ettei mielipiteitä tullut. Tämän jälkeen asia hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 9.10.2024

Liite 2. Toimenpidelistaus (Rakennusjärjestyksen liite 4), päivitetty 9.10.2024

Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 9.10.2024.

Liite 4. Rakennusjärjestyksen liitteet 1-7

Katri Heinmurto saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Kunnanhallitus 28.10.2024 § 186

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Ketoja Lasse, lasse.ketoja@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Viranomaislausunto ehdotuksesta pyydetään myös pelastuslaitokselta.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 9.10.2024

Liite 2. Toimenpidelistaus (Rakennusjärjestyksen liite 4), päivitetty 9.10.2024

Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 9.10.2024  
Liite 4. Rakennusjärjestyksen liitteet 1-7

- Merkittiin, että Satu Lampi saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.06.

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 18

Mäntsälän rakennusjärjestysehdotus 2025 on ollut nähtävillä 6.11.2024-11.12.2024 välisen ajan. Lisäksi rakennusjärjestysehdotuksesta on lähetetty lausuntopyyntö naapurikuntiin, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokseen, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, Keski-uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lle sekä tekniseen ja elinvoimalautakuntaan.

Saaduista lausunnoista on koottu yhteenveto rakennusjärjestyksen vuorovaikutusraporttiin vastineineen (liitteenä). Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnoissa noussut joitakin asioita, jotka on päivitetty rakennusjärjestysehdotukseen. Rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudestaan nähtäville annettujen lausuntojen pohjalta tehtyjen muutosten sekä rakentamislakiin tulleen korjaussarjasta aiheutuneiden muutosten vuoksi. Oheismateriaalina olevassa dokumentissa on luonnosvaiheesta muutetut kohdat merkitty punaisella.

Aiemman rakennusjärjestyksen aikaisia liitteitä esitetään samalla myös poistettavaksi ajantasaisuuden ja rakentamislain mukaisuuden vuoksi.

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja, lasse.ketoja@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntojen ja lakimuutoksen pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, hyväksyä vuorovaikutusraportin vastineineen sekä päivitetyn liitteen 4 toimenpidelistauksesta, sekä poistaa rakennusjärjestyksestä liitteet: asemapiirroksen sisältö ja esitystapaohje Suunnittelutarvealue, asemapiirroksen sisältö ja esitystapaohje Rakennuslupa, maankäyttölautakunnan ohjeistus valomainosten sijoittamisesta sekä kuntakehityslautakunnan määräys naapurin kuulemiseksi.

2. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta, teki pieniä teknisiä korjauksia, sekä päätti yksimielisesti poistaa lauseen "Eläinsuojan, lantalan sekä ulkotarha- ja harjoittelualueen sijoittaminen pohjavesialueelle on pääsääntöisesti kielletty." kohdasta 4.2.9 Eläinsuojat. Tämän jälkeen asia hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 11.2.2025  
Liite 2. Rakennusjärjestyksen liitteet 1–3  
Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 11.2.2025.

Kunnanhallitus 10.03.2025  
962/10.03.00/2023

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Ketoja Lasse, lasse.ketoja@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 11.2.2025  
Liite 2. Rakennusjärjestyksen liitteet 1 – 3  
Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 11.2.2025