

# MÄNTSÄLÄN RAKENNUSJÄRJESTYS 2025

# Sisällysluettelo

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| MÄNTSÄLÄN RAKENNUSJÄRJESTYS 2025 .....                                                        | 1  |
| Sisällysluettelo .....                                                                        | 2  |
| 1 YLEISTÄ .....                                                                               | 5  |
| 1.1 Rakennusjärjestyksen soveltamisala ja tehtävät .....                                      | 5  |
| 1.2 Kunnan rakennusvalvontaviranomainen .....                                                 | 5  |
| 1.3 Suunnittelutarvealueen määrittely .....                                                   | 5  |
| 1.4 Lyhenteet ja määritelmät .....                                                            | 5  |
| 2 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS .....                                                           | 8  |
| 2.1 Rakentamislupa .....                                                                      | 8  |
| 2.1.1 Uusi rakennuskohde .....                                                                | 8  |
| 2.1.2 Korjaus- ja muutostyöt .....                                                            | 9  |
| 2.1.3 Toteutuksen edellytykset .....                                                          | 9  |
| 2.2 Sijoittamislupa .....                                                                     | 9  |
| 2.3 Poikkeamislupa .....                                                                      | 10 |
| 2.4 Maisematyölupa .....                                                                      | 10 |
| 2.5 Rakennuksen purkaminen (purkamislupa ja ilmoitus) .....                                   | 10 |
| 3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA .....                                                      | 10 |
| 3.1 Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella .....              | 10 |
| 3.2 Rakennusjärjestyksen määräykset asemakaava-alueella .....                                 | 11 |
| 3.2.1 Rakennusoikeus .....                                                                    | 11 |
| 3.2.2 Rakennuspaikan minimikoot .....                                                         | 11 |
| 3.2.3 Rakennuksen sijoittamisen erityisehtoja .....                                           | 11 |
| 3.2.4 Talousrakennuksen enimmäiskorkeus .....                                                 | 11 |
| 3.2.5 Teollisuus- ja työpaikka-alueet .....                                                   | 11 |
| 3.3 Poikkeamisen erityistilanteet asemakaava-alueella .....                                   | 11 |
| 4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA .....                                           | 12 |
| 4.1 Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ..... | 12 |
| 4.2 Rakennusjärjestyksen määräykset muualla kuin asemakaava-alueella .....                    | 12 |
| 4.2.1 Rakentamisen määrä .....                                                                | 12 |
| 4.2.2 Rakennuspaikan koko .....                                                               | 12 |
| 4.2.3 Rakennuspaikan rakennettavuus ja rakentamisturvallisuus .....                           | 12 |
| 4.2.4 Rakennusten sijoittaminen suhteessa kiinteistön rajaan .....                            | 12 |
| 4.2.5 Sivuasuunto .....                                                                       | 12 |
| 4.2.6 Talousrakennukset .....                                                                 | 13 |
| 4.2.7 Saunarakennukset .....                                                                  | 13 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.8  | Maatalouteen liittyvä rakentaminen .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13 |
| 4.2.9  | Eläinsuojat.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 13 |
| 4.2.10 | Kulkuyhteyksien järjestäminen ja etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä .....                                                                                                                                                                                                                                         | 13 |
| 4.2.11 | Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13 |
| 5      | RAKENTAMINEN SUUNNITTELUTARVEALUEELLA.....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14 |
| 5.1    | Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella .....                                                                                                                                                                                                                                        | 14 |
| 6      | RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 14 |
| 6.1    | Ranta-alueelle rakentamisen edellytykset .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14 |
| 6.2    | Rakennusjärjestyksen määräykset ranta-alueelle rakentamisesta .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 14 |
| 6.2.1  | Sijoittaminen.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 14 |
| 6.2.2  | Rakentamisen määrä.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15 |
| 6.2.3  | Käyttötarkoituksen muutos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 |
| 7      | RAKENTAMINEN, RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....                                                                                                                                                                                                                                           | 15 |
| 7.1    | Mäntsälän kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset, rakentamisessa huomioitavat alueet ja kylät. Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen erityispiirteiden ja arvojen säilyttämiseen. Liite 1..... | 15 |
| 7.2    | Rakennuksen rakentaminen ja toimintojen sijoittaminen .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 15 |
| 7.3    | Rakennuksen korkeusasema .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 |
| 7.4    | Ympäristön hoito.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15 |
| 7.5    | Hulevesien käsittely.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 16 |
| 7.6    | Pihamaa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16 |
| 7.7    | Aidat ja tukimuurit .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 17 |
| 7.8    | Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus.....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17 |
| 7.9    | Osoitenumero .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18 |
| 7.10   | Mainos- ja muut vastaavat laitteet .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19 |
| 7.11   | Säilytystilojen määrä .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 19 |
| 7.12   | Rakentamisen ja ympäristöhoidon valvonta.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19 |
| 8      | HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19 |
| 8.1    | Rakennuksen käyttöikä.....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 19 |
| 8.2    | Materiaalivalinnat .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 8.3    | Rakennusaikainen suojaus .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 20 |
| 8.4    | Kunnossapito ja korjaaminen .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20 |
| 8.5    | Rakennuksen tai sen osan purkaminen .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20 |
| 9      | JULKINEN ULKOTILA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 21 |
| 10     | TYÖMAAT .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 21 |
| 10.1   | Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen.....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 21 |

|      |                                                                |    |
|------|----------------------------------------------------------------|----|
| 10.2 | Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen .....           | 22 |
| 10.3 | Katualueen työlupa .....                                       | 22 |
| 10.4 | Työmaataulu .....                                              | 22 |
| 10.5 | Työmaan jätehuolto .....                                       | 22 |
| 10.6 | Työmaan terveellisyys ja ympäristövaikutukset .....            | 22 |
| 11   | MAAPERÄ.....                                                   | 22 |
| 11.1 | Maaperän pilaantuneisuus.....                                  | 22 |
| 11.2 | Radon.....                                                     | 23 |
| 12   | POHJAVESIALUEET .....                                          | 23 |
| 12.1 | Jätevedet.....                                                 | 23 |
| 12.2 | Öljy- ja polttoainesäiliöt .....                               | 23 |
| 12.3 | Energiakaivot .....                                            | 23 |
| 13   | VESI- JA JÄTEHUOLTO .....                                      | 24 |
| 13.1 | Vesihuolto ja jätevesien johtaminen.....                       | 24 |
| 13.2 | Tonttien jätehuolto.....                                       | 24 |
| 14   | ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ .....                                     | 25 |
| 14.1 | Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä.....                       | 25 |
| 14.2 | Rakennusjärjestyksen määräysten laiminlyönti ja sanktiot ..... | 25 |
| 15   | VOIMAANTULO .....                                              | 25 |

# 1 YLEISTÄ

## 1.1 Rakennusjärjestyksen soveltamisala ja tehtävät

Rakentamislain (751/2023), Alueidenkäyttölain (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999), asetusten ja muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten, mm. Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksien lisäksi Mäntsälän kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetaan suunnittelutarvealue (luku 1.3) Rakennusjärjestyksen määräys alueesta on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Tässä rakennusjärjestyksessä kuvataan laajasti rakentamisen lupajärjestelmä ja hyvä rakentamistapa. Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Tässä rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät pääasiassa yleispiirteisiä kaavoja ja ohjaavat kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen tapaa.

## 1.2 Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Mäntsälän kunnan rakennusvalvontaviranomainen on Mäntsälän kuntakehityslautakunta, jonka alaisena toimii Mäntsälän kunnan rakennusvalvonta. Kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten viranhaltijoiden tehtävistä ja päätösvallosta määrätään Mäntsälän kunnan hallintosäännössä ja maankäyttöpalveluiden toimintasäännössä.

## 1.3 Suunnittelutarvealueen määrittely

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukainen suunnittelutarpeen alueellinen määrittely:

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Koko kunnan alue on edellä kuvattua suunnittelutarvealuetta.

## 1.4 Lyhenteet ja määritelmät

|                 |                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AKL</b>      | Alueidenkäyttölaki (752/2023)                                                                                           |
| <b>RakL</b>     | Rakentamislaki (751/2023)                                                                                               |
| <b>RKY-alue</b> | Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ELY-keskus Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uusima |

Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita.

### **Asemapiirros**

Asemapiirros vaaditaan rakentamisen lupakäsittelyssä. Asemapiirroksessa kuvataan rakennuspaikka ja suunniteltu rakentaminen

### **Autokatos**

Autotallia kevyempi rakennus, jonka ulkoseinistä vähintään 30 %:a tulee olla avointa. Autokatoksessa ei tyypillisesti ole ovea eikä väliseiniä autojen välillä.

### **Autotalli**

Auton säilytykseen tarkoitettu tila tai erillinen rakennus. Autotallin käyttötarkoitus mainitaan rakennusluvassa, eikä sitä saa käyttää rakennusluvan vastaisesti, esim. varastona, toimistona, korjaamona, asumistilana, tulityöpaikkana, liike- tai kokoontumistilana tai työpajana.

### **e-luku**

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

### **Haja-asutus alue**

Haja-asutusalueella tarkoitetaan tässä asemakaavoittamattomia kunnan osia.

### **Hulevedet**

Hulevedet ovat rakennetuilta alueilta poisjohdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan myös perustusten kuivatusvedet. Hulevesiä syntyy erityisesti kaduilta, teiltä ja rakennusten katoilta muodostuvana pintavaluntana. Hulevesi on lähinnä puhdasta luonnonvettä, joka likaantuu vasta kun siihen sekoittuu lika- aineita pinnoilta ja maaperästä.

### **Kerrokset**

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella. Kellarikerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella.

Ullakko on pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

### **Kerrosala**

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, myös puolilämpimät tilat (esim. viherhuone). Vapaa-ajan asunnoissa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ovat asuintilojen lisäksi myös kaikki loma- ja virkistyskäyttöön liittyvät tilat, mm. sauna ja sen oheistilat. Kerrosalaan lasketaan korkeudeltaan yli 160 cm korkeat tilat.

Kokonaiskerrosalalla tarkoitetaan tontille tai rakennuspaikalle rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

### **Maatila**

Maatilalla tarkoitetaan tässä maataloutta harjoittavaa ja maatalouden tukea saavaa tilaa.

### **Naapurin kuuleminen**

Kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Kunnan suorittaessa ilmoittaminen ja kuuleminen, veloitetaan tästä voimassa olevan taksan mukaisesti

Vaihtoehtoisesti voi luvan hakija liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

### **Poikkeamismenettely (RakL 57§)**

Poikkeamismenettelyllä on mahdollista poiketa tämän rakennusjärjestyksen sekä muiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai rajoituksista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamispäätös tulee hakea kirjallisesti.

Vähäisestä poikkeamisesta voidaan päättää rakennusluvan yhteydessä ilman poikkeusluvan hakemista. Vähäisyyden arviointi kuuluu viranomaisille.

### **Rakennelma**

Rakennelma on rakennusta vähäisempi rakentamisen tulos.

### **Rakennus**

Erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

### **Rakentamislupa**

Lähes kaikkien rakentamiseen tarvitaan rakentamislupa (tai muu viranomaisen hyväksyntä). Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai laajentamiseen sekä myös käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen. Tarkemmin kohdassa 2.1

### **Rakennusoikeus**

Rakennusoikeudella tarkoitetaan sitä kaikkea, mitä rakennuspaikalle saa rakentaa joko (asema)kaavan, rakentamislain tai rakennusjärjestyksen perusteella.

### **Kokonaisrakennusoikeus**

Rakennusoikeus on rakennuspaikalle rakennettava enimmäiskerrosala.

### **Rakennuksen elinkaari**

Rakennuksen elinkaari koostuu peräkkäisistä ja toisiinsa liittyvistä vaiheista, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen

### **Rakennuskohde**

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

### **Rakennuspaikka**

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan mukaisesta tontista, että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

### **Ranta-alue**

Ranta-alueella tarkoitetaan tässä vesistön rannalla sijaitsevaa omarantaista rakennuspaikkaa sekä rakennuspaikkaa, jolla ei ole omaa rantaviivaa, mutta sijaitsee lähellä vesistöä. Näiden alueiden rakentamisessa noudatetaan alueidenkäyttölain 72 § määräyksiä.

### **Suunnittelutarvealue (Alueiden käyttölaki 16 ja 72§)**

Rakennusjärjestyksen määräys alueesta on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

### **Sijoittamisen edellytykset (Rakentamislaki 43 §)**

Alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelumenettely osana rakentamislain rakentamislupaa.

### **Sijoittamislupa**

Alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelumenettelyn mukainen lupa. Rakentamislaki 43-46

### **Talouskeskus**

Maatilan talouskeskukseen kuuluu asuin- ja talousrakennuksia.

### **Talousrakennus**

Talousrakennuksia ovat mm. sauna, autotalli, ajoneuvosuoja, varasto, aitta ja maatalouden tuotanto- ja varastorakennukset.

### **Tulvavesiraja**

Tulvavesiraja eli alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Suosituksen mitoituskriteerinä on pääsääntöisesti käytetty keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta. Määritettyyn tulvakorkeuteen on lisätty harkinnanvarainen korkeus 0,5 metriä järvestä ja käytettävissä olleista havainnoista riippuen.

### **Tuotantorakennus**

Tuotantoa palveleva rakennus.

## **2 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS**

Rakentamislupan, purkamisilmoituksen ja -lupan, maisematyölupan sekä sijoittamislupan ja poikkeamis päätöksen ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen, joka on kuntakehityslautakunta, tai toimintasäännössä mainittu muu viranhaltija.

Sijoittamislupa sisältyy pääasiallisesti rakentamislupaan, mutta hakija voi myös hakea kunnalta erillistä sijoittamislupaa ennen rakentamisluvan hakemista. Tällöin hakija voi saada tiedon hankkeen toteutettavuudesta ennen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

### **2.1 Rakentamislupa**

Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*). Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää rakentamislain 29–41 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

#### **2.1.1 Uusi rakennuskohde**

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää lupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; ([19.12.2024/897](#))
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu tai 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein



korkeus on yli 35 metriä

- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- 7) energiakaivo
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytöille (mm. kaatopaikat, aurinkopaneelikentät, urheilukentät)

### 2.1.2 Korjaus- ja muutostyöt

Korjaus ja muutostyöt edellyttää rakentamislupaa, kun:

- 1) korjaus- ja muutostyö on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- 2) rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
- 3) vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen
- 4) kantavan rakenteen korjaamiseen
- 5) korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- 6) jätevesijärjestelmän uusiminen
- 7) asunnon jakaminen tai yhdistäminen
- 8) korjaamisella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan maisemaan tai kulttuuriperintöön
- 9) kattomuodon muutos
- 10) korjaamisen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin

### 2.1.3 Toteutuksen edellytykset

Vaikka toimenpide ei rakennusvalvontaviranomaisen lupaa edellyttäisi, tulee sen toteutuksessa ottaa huomioon:

- asema- tai osayleiskaavan sekä rakennustapaohjeen mukaisuus
- rakennettava rakennus/rakennelma tulee sijoittua 4 metrin päähän kiinteistön rajalla, ellei rakennuspaikka sijoitu kaava-alueelle ja kaavassa toisin osoiteta.
- rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.
- paloturvallisuus
- Ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset
- rakennettu ympäristö
- teknisten vaatimusten toteutuminen

Lisäksi maantien suoja-alueelle ei voi rakentaa ilman tienpitoviranomaisen myöntämää myönteistä lupaa.

Mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei noudateta voi rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön haltijan muuttamaan tai purkamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §).

Luvasta vapautettu rakennus saattaa sisältyä muidenkin velvoitteiden, kuten kiinteistöverotuksen, piiriin. Kiinteistön omistajan tai haltijan velvollisuuksiin kuuluu ilmoittaa ko. rakennusten tiedot Digi- ja väestöviraston rakennustietokantaan.

Tarkempi listaus luvan varaisista ja vapautetuista toimenpiteistä löytyy liitteestä 3.

## 2.2 Sijoittamislupa

Hankkeeseen ryhtyvän niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on esitetty kappaleessa 3.1

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella on esitetty kappaleessa 4.1

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella on esitetty kappaleessa 5.1

## 2.3 Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa rakentamislain ja alueidenkäyttölain määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. (RakL 57 §)

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

## 2.4 Maisematyölupa

Maisematyölupaa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön (esim. kaivaminen, läjitys, täyttäminen ja louhinta), puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueilla, mikäli yleiskaavassa niin määrätään.

Lisäksi maisematyölupa tarvitaan, jos alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

## 2.5 Rakennuksen purkaminen (purkamislupa ja ilmoitus)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Muissa tapauksissa rakennuksen tai sen osan purkamisesta on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää myös talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Vähäisyyden ja merkittävyyden arviointi kuuluu viranomaisille.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

# 3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

## 3.1 Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

- 1) Rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen
- 2) Rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
- 3) Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
- 4) Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle
- 5) Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista

- 6) Luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen
- 7) Luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

### 3.2 Rakennusjärjestyksen määräykset asemakaava-alueella

#### 3.2.1 Rakennusoikeus

Asemakaava-alueella rakentamismahdollisuus osoitetaan pääsääntöisesti rakennusoikeutena.

#### 3.2.2 Rakennuspaikan minimikoot

- paritalolle 900 m<sup>2</sup>
- yksiasuntoiselle erillispientalolle 600 m<sup>2</sup>
- minitalolle (alle 50 k-m<sup>2</sup>) alle 600 m<sup>2</sup> kuitenkin tonttitehokkuutta  $e=0,2$  yksikerroksisena ylittämättä.

#### 3.2.3 Rakennuksen sijoittamisen erityisehtoja

Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa niille osoitetuille alueille. Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusalan rajoja, tai ne ovat kiinni kiinteistön rajassa. Tulee rakennusten ja rakennelmien etäisyys rajasta olla vähintään neljä metriä naapurikiinteistön rajasta, ellei naapurilta ole kirjallista suostumusta lähemmäksi rajaa rakentamiseen. Etäisyyden tulee olla kuitenkin vähintään 8 metriä naapurikiinteistön rakennuksista.

Edellä mainittuja ehtoja tulee noudattaa, vaikka hanke ei olisi lupamenettelyn piirissä.

Rakennuksia ja rakennelmia ei saa rakentaa tai sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa ilman naapurin kirjallista suostumusta. Edellä mainittua vähimmäisetäisyyttä tulee noudattaa, vaikka hanke ei olisi lupamenettelyn piirissä.

#### 3.2.4 Talousrakennuksen enimmäiskorkeus

Asuinalueella talousrakennus saa olla harjakorkeudeltaan enintään 5 metriä.

#### 3.2.5 Teollisuus- ja työpaikka-alueet

Asunnon saa rakentaa aikaisintaan teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

### 3.3 Poikkeamisen erityistilanteet asemakaava-alueella

Täydennysrakentamisen sujuvoittamiseksi ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi voidaan asemakaavamääräyksistä harkinnanvaraisesti poiketa rakennusluvan myöntämisen yhteydessä seuraavin ehdoin;

- 1) jos kerros-/rivitalo toteutetaan viherkatolla tai muulla viherrakenteella, voidaan piha- ja yhteiskäyttöalueiden määrää kohtuullistaa/muuttaa sekä lisätä kerrosalaa kohtuudella
- 2) jos kerrostalo tms. toteutetaan kattopuutarhalla, viherkatolla tai muulla viherrakenteella, voidaan piha- ja yhteiskäyttöalueiden määrää kohtuullistaa/muuttaa tai sallia näiden tilojen osalta kerrosalan ylitys
- 3) jos kerros-/rivitalo toteuttaa asukkaiden henkilöautojen/sähköpolkupyörien yhteiskäytön, voidaan pysäköintialueiden määrää kohtuullistaa
- 4) voidaan sallia kerrosalan ylitys yhteiskäyttötilojen tai porrashuoneiden/-käytävien minimin ylittävältä osalta
- 5) rakennusoikeuden ylitys voidaan sallia, jos hankkeeseen sijoitetaan ympäristötaidetta prosenttiperaatteella 1 %:a rakentamiskustannuksista.

## 4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

### 4.1 Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

- 1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä
- 2) Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa
- 3) Rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle
- 4) Rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
- 5) Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
- 6) Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle
- 7) Teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia
- 8) Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista
- 9) Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- 10) Rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

### 4.2 Rakennusjärjestyksen määräykset muualla kuin asemakaava-alueella

#### 4.2.1 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 %:a rakennuspaikan pinta-alasta ja enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismäärää laskettaessa ei oteta huomioon maatalouteen liittyvää rakentamista.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

#### 4.2.2 Rakennuspaikan koko

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2 000 m<sup>2</sup>, jos rakennus voidaan liittää keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Muualla haja-asutusalueella rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 4 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Rakennuspaikan rakennettavuus ja rakentamisturvallisuus

Rakennuspaikan tulee soveltua maastomuodoiltaan ja maaperältään rakentamiseen. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Vesistökohtaisen suosituskorkeus tulee varmistaa ELY-keskukselta.

#### 4.2.4 Rakennusten sijoittaminen suhteessa kiinteistön rajaan

Rakennuksia ja rakennelmia ei saa rakentaa tai sijoittaa neljää metriä lähemmäksi kiinteistörajaa tai kahdeksaa metriä lähemmäksi naapurin rakennusta ilman naapurin kirjallista suostumusta.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä

20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Edellä mainittuja vähimmäisetäisyyksiä tulee noudattaa, vaikka rakentaminen ei olisi lupamenettelyn piirissä.

#### 4.2.5 Sivuasuunto

Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 4000 m<sup>2</sup>. Edellytyksenä on,

että sivuasunto tehdään pihapiiriin pääasunnon yhteyteen siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista.

#### **4.2.6 Talousrakennukset**

Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaiskerrosalaan sisältyvänä asuinrakennukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.7 Saunarakennukset**

Saunarakennuksen kerrosalasta vähintään puolet on oltava pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

#### **4.2.8 Maatalouteen liittyvä rakentaminen**

Maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen asuin- ja talousrakennuksia, joihin saa sijoittaa maatilan liitännäiselinkeinoin liittyviä säilytys-, talous- ja työskentelytiloja. Maatilan talouskeskuksen rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 %:a rakennuspaikan pinta-alasta.

#### **4.2.9 Eläinsuojat**

Alle kahden hehtaarin rakennuspaikalle ei saa sijoittaa maneesia, hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa. Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen hevostallin (1–3 hevosta tai ponia) saa rakentaa vähintään kahden hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle. Useamman hevosen tai ponin tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti. Rakennuspaikalla tulee osoittaa riittävät ulkotarha- ja harjoitusalueet.

Eläinsuojan, lantalan tai tuotantoeläinten ulkotarha- ja harjoitusalueiden vähimmäisetäisyys naapurin rajasta tulee olla vähintään 50 metriä, ellei naapuri anna kirjallista suostumusta rakentaa lähemmäksi rajaa. Etäisyys naapurin asuinrakennuksesta tai siihen liittyvästä oleskelupihasta on kuitenkin aina oltava vähintään 50 metriä. Sijoittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon riittävät etäisyydet vesistöistä, pohjavesialueista, valtaojista sekä kiinteistön omasta ja naapureiden kaivoista ympäristönsuojelulainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.

#### **4.2.10 Kulkuyhteyksien järjestäminen ja etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä**

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

Rakennukset tulee sijoittaa tien luokan edellyttämälle etäisyydelle tien keskilinjasta ja riittävälle etäisyydelle rautatiestä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluntorjuntaan uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa.

Maantien suoja-alueelle rakentaminen edellyttää ELY-keskuksen poikkeamislupaa. Suoja-alue ulottuu moottoritieillä 50 metrin, valta- ja kantatieillä pääsääntöisesti 30 metrin ja alemmalla tieverkolla yleensä 20 metrin päähän lähimmän ajoradan keskiviivasta. Yksityistiellä etäisyys on vähintään 12 metriä tien keskilinjasta.

Erityisestä syystä rakennus voidaan sijoittaa määrättyä etäisyyttä lähemmäs tien keskiviivaa. Poikkeaminen edellyttää yleisillä teillä ELY-keskuksen puoltavaa lausuntoa ja yksityisillä teillä tietojenkunnan lupaa.

Yleisen tieverkon vaikutusalueella uusille tieliittymille ja liittymien käytön muutoksille on haettava ELY-keskuksen lupa ja yksityisteille tiekunnan lupa.

#### **4.2.11 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta**

Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen ottamaan selvää alueella olevista verkostoista ja niiden

suojaetäisyyksistä verkonhaltijoilta.

Rakennuksen rakentaminen on kielletty voimajohtoaukealla ja sen reunavyöhykkeellä. Suunniteltaessa rakentamista maakaasulinjojen ja maanteiden läheisyyteen on otettava huomioon ao. lainsäädännöstä ja ohjeista johtuvat rajoitukset.

## 5 RAKENTAMINEN SUUNNITTELUTARVEALUEELLA

### 5.1 Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

- 1) Rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.
- 2) Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.
- 3) Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

## 6 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Ranta-alueelle voi rakentaa vain asemakaavan tai poikkeamisluvan mukaisesti.

### 6.1 Ranta-alueelle rakentamisen edellytykset

- 1) Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (Alueiden käyttölaki 72 §)
- 2) Kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakentaminen edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

### 6.2 Rakennusjärjestyksen määräykset ranta-alueelle rakentamisesta

#### 6.2.1 Sijoittaminen

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

Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan ja rakennettavan rakennuksen väliin tulee jäädä vähintään 20 metrin vihervyöhyke. Asuinrakennuksen ja muun kerrosaltaan yli 30 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Muu pienehkö rakennelma kuten huvimaja, grillikatos tms. tulee sijoittaa rantapuuston sisään siten, että se ei muuta häiritsevästi rantamaisemaa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on pyydettävä rakentamiskorkeussuositus Uudenmaan ELY-keskukselta.

### 6.2.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta.

Ranta-alueella sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi yksiasuntainen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup> sekä tarvittava määrä sauna- ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

### 6.2.3 Käyttötarkoituksen muutos

Lomarakennuksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi vaatii rakentamisluvan.

## 7 RAKENTAMINEN, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

Tässä kappaleessa kuvatut asiat koskevat rakentamista koko kunnan alueella.

### 7.1 Mäntsälän kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset, rakentamisessa huomioitavat alueet ja kylät.

Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen erityispiirteiden ja arvojen säilyttämiseen. Liite 1.

### 7.2 Rakennuksen rakentaminen ja toimintojen sijoittaminen

Rakennukset, rakennelmat ja muut toiminnot tulee sijoittaa omalle rakennuspaikalle/omassa hallinnassa olevalle asemapiirroksen mukaiselle tontinosalle.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta. Rakennettaessa alueelle, joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, tulee kiinnittää erityistä huomiota vallitsevaan rakennuskannan sekä maiseman säilymiseen.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakentamisessa ja rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida turvallisuusnäkökohdat.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen ottamaan selvää seikoista, jotka saattavat rajoittaa rakennuspaikan rakennettavuutta.

### 7.3 Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Omakotitaloa ja sen talousrakennuksia rakennettaessa on erityisesti suunniteltava rakennusten korkeusasemat. Päärakennuksen tulee yleensä asettua talousrakennuksia hallitsevampaan asemaan, minkä vuoksi autokatoksen harja- ja lattiakorkeus on yleensä päärakennusta matalammalla. Korkeusasema sopeutetaan myös naapureiden rakennuksiin. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on hyvä huomioida lisäksi viemäriverkoston padotuskorkeus.

### 7.4 Ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen ja rakentamaton asemakaavatontti on pidettävä käyttötarkoituksensa ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Tämän toteuttamiseksi rakennusvalvontaviranomainen tai rakennustarkastaja voi puutteita havaitessaan antaa kirjallisen kehotuksen ympäristön tai rakennuksen siistimiseksi ja korjaamiseksi.

Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.

Tonttia ja muuta aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä häiritsevään ajoneuvojen, koneiden, laitteiden, veneiden ja muiden vastaavien tavaroiden varastointiin tai elinympäristöä häiritsevään ulkosäilytykseen.

Kiinteistön hoidon ja käytön aiheuttamat lumet, vedet ja puutarhajätteet tulee käsitellä tontilla, eikä niitä saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille eikä naapurikiinteistöille.

## 7.5 Hulevesien käsittely

Kiinteistöjen hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää kyseisellä kiinteistöllä. Hulevesien imeyttäminen kiinteistöllä edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Mikäli kiinteistön maaperäolosuhteet ovat sellaiset, ettei imeyttäminen ole mahdollista, on hulevedet ja perustusten kuivatusvedet johdettava viivytyksrakenteen kautta yleiseen hulevesiviemäriin (mikäli sellainen on käytössä), avo-ojajärjestelmään tai ympäröivään maastoon. Johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille, kadun käyttäjille, kadun rakenteille tai pohjavedelle. Hulevesiä ei saa johtaa yleiseen jätevesiviemäriin tai maantien sivuojaan.

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevesien ohjaaminen on esitettävä pinnantasaussuunnitelmassa. Myös rakennusaikainen hulevesien hallinta on suunniteltava. Mikäli hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin tai tien kuivatusjärjestelmään, on ne esitettävä LVI-suunnitelmassa. Maantien sivuojaan johdettavista hulevesistä tulee sopia erikseen tien hallitsijaosapuolen kanssa. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus tai vesilain mukainen lupa.

Mikäli kiinteistöllä olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää tai muuttaa veden kulkua, on ensin selvitettävä ojan täyttämisen vaikutukset sekä oman kiinteistön että naapurikiinteistöjen sade- ja pintavesien johtamiselle. Rakennusluvassa voidaan edellyttää useampia kiinteistöjä yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan sade- ja pintavesijärjestelyt. Sade- ja pintavesiä tai perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

Pintavedet on tarvittaessa käsiteltävä ennen maastoon, ojaan tai hulevesiviemäriin johtamista. Työmaalta ei saa johtaa suoraan ojaan tai vesistöön kiintoainesta sisältävää hulevettä. Hulevedet on viivytettävä rakennuspaikalla ja kiintoaineksen ja muiden haitallisten aineiden kulkeutuminen hulevesiverkostoon on estettävä.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Tarvittaessa tulee toimittaa myös selvitys työmaa-aikaisen hulevesien käsittelystä.

Lumi on varastoitava omalla kiinteistöllä siten, että lumesta tai sen sulamisesta ei aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille, tai lumi on kuljetettava varastointiin varatulle alueelle.

## 7.6 Pihamaa

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava siitä, että pihamaasta tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen ja viihtyisä.

Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä



liikkumisesteitä ja rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Asuntokortteleissa on piha-alueista osoitettava lasten leikkipaikoiksi ja/tai asukkaiden oleskeluun riittävästi soveltuvaa yhtenäistä aluetta; suositus vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Istutuksilla tulee erotella rakennukset, paikoitusalueet, oleskelualueet ja muut toiminnot toisistaan. Leikkivarusteet on rakennettava turvallisiksi.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennuksen lopputarkastuksessa on hyväksytty.

Maansiirtotoimenpiteet (leikkaus, täyttö) eivät saa ylittää kiinteistön rajaa ilman naapurin kirjallista suostumusta.

## 7.7 Aidat ja tukimuurit

Aitojen ja tukimuurien tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa naapureille, kadunpidolle tai pelastustoiminnalle.

Aita ja tukimuuri on sijoitettava kokonaan omalle tontille tai rakennuspaikalle. Etäisyys rajaviivasta on oltava sellainen, että huolto- ja ylläpitotoimenpiteet voidaan suorittaa oman kiinteistön puolelta, kuitenkin vähintään 0,5 metriä, ellei naapurin kanssa ole todistetusti sovittu lähemmäksi rajaa rakentamisesta. Kiinteän aidan ja tukimuurin etäisyys mitataan sen lähimmästä kohdasta ja pensasaidan etäisyys sen keskeltä rajalle. Ensisijaisesti tulisi pyrkiä yhteisen aidan rakentamiseen rajan keskelle.

Aidan tai tukimuurin toteuttaminen ja kunnossapito ovat kiinteistön haltijan vastuulla. Yhteisen raja-aidan tai tukimuurin rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia osapuolien kesken erikseen ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa olevan kiinteän rakennetun aidan korkeus saa olla maasta mitattuna enintään 1,4 metriä. Tien näkemäalueilla aidan korkeus saa olla enintään 0,8 metriä, eikä aita muutoin saa vaarantaa liikenneturvallisuutta. Kiinteistöjen välisen kiinteän rakennetun aidan korkeus maasta mitattuna saa olla enintään 2,0 metriä (näkösuoja). Tätä korkeamman aidan rakentaminen vaatii rakentamisluvan hakemista. Mikäli aita toteutetaan tukimuurin päälle, mitataan korkeus tukimuuri mukaan lukien.

Istutettava aita, pensaat ja puut on sijoitettava kiinteistölle siten, että ne täysikasvuisenakin pystytään hoitamaan oman kiinteistön puolelta. Istutettavissa aidoissa tulee huomioida myös maantien suoja- ja näkemäalueet. Suurikasvuisten kasvien istuttamista näkemä- ja suoja-alueille tulee välttää.

## 7.8 Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus

Tontin ajoneuvoliikenne ja paikoitus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu vaaraa muulle liikenteelle tai tontin käytölle. Sisään- ja ulosajo tontille/tontilta tulee voida tapahtua ajoneuvon keula edellä. Tontilla on oltava tilaa ajoneuvon kääntämiseen. Tontin sisäiset liikennejärjestelyt eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta ja vaikeuttaa tienhoitoa. Tonttiliittymän on oltava turvallinen.

Liittymän ja tontille johtavan kulkutien rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa tontin omistaja/haltija ajoradan reunasta alkaen.

Asemakaava-alueella asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden enintään 6 metriä leveän ajoliittymän. Lähtökohtaisesti liittymä tulee suunnitella ja rakentaa hyväksytyn katusuunnitelman mukaisesti. Rummunsisähalkaisijan tulee olla vähintään 400 mm. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemä molempiin suuntiin.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen pihamaalle tai rakennukseen on sijoitettava näkyvään paikkaan opastaulu, josta ilmenee pelastustien sijainti. Pelastustiejärjestelyissä noudatetaan hyvinvointialueen pelastusviranomaisen ohjeita.

Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Asemakaava-alueella pysäköinti tulee tapahtua omalla tontilla ja siten kuin asemapiirustuksessa on esitetty. Henkilöautoille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja ei saa käyttää suurempien ajoneuvojen tai työkoneiden parkoitusalueeseen. Jos tontilla on tarvetta tällaiseen pysäköintiin, nämä paikat on osoitettava rakennusluvassa erikseen. Yleisiä parkoitusalueita voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen ohella vain tilapäiseen vieraspysäköintiin.

Asemakaava-alueella pysäköinti tulee tapahtua omalla tontilla. Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien ulko-varastointiin.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti eikä ilman kiinteistön omistajan lupaa.

Asuin-, tai liikerakennusta varten tarkoitettua tonttia ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon tai työkoneen eikä useamman kuin kahden kuorma-auton, pienehkön työkoneen tai muun vastaavan pitempiaikaiseen pysäköintiin tai säilytykseen. Jos kuorma-autoja, pienehköjä työkoneita tai muita vastaavia on tarpeen pysäköidä tontilla toistuvasti enemmän kuin kaksi, tai säilytyksen ollessa pitkäaikaista, on pysäköintijärjestelyt hyväksyttävä lupa-asiana.

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna ympäristöä tai katunäkymää.

Asuin- tai liiketonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, matkailuvaunujen ja isojen veneiden yms. pitkäaikaiseen säilytykseen. Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna ympäristöä tai katunäkymää.

Autopaikat on järjestettävä istutuksien, katosten tai muiden keinojen avulla siten, ettei muodostu suuria yhtenäisiä parkoituskenttiä.

Kevytrakenteisten autosuojien asentaminen asemakaava-alueella on kielletty.

## 7.9 Osoitenumero

Kiinteistön ja sille rakennetun rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava paikoilleen asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa. Rakennuksessa olevan osoitenumeron on oltava helposti nähtävissä ja heijastava/valaistu.

Osoitenumeroinnin tulee olla jäsentelyltään niin selkeä, että sen nojalla löytää hyvin perille.

Mikäli rakennuksen osoitenumero ei näy kadulle, liikenneväylälle tai tielle, osoitenumero tulee sijoittaa myös kiinteistölle johtavan ajoväylän risteykseen.

## 7.10 Mainos- ja muut vastaavat laitteet

Asemakaava-alueilla myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassien aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,5 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.
- Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä häiritä huomattavasti maisemakuvaa tai haitata yleistä liikenneturvallisuutta.
- Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön.
- Liikehuoneiston ikkunasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet ikkunan pinta-alasta. Mainos ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä eikä se saa olla häiritsevä.
- Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.
- Yleisten teiden varsilla huomioitava ELY:n määräykset ja saatava tarvittava lupa mainoslaitteeseen.

## 7.11 Säilytystilojen määrä

- 1) Omakoti- ja paritaloon on rakennettava ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoja vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto
- 2) Rivi- ja kerrostaloon on rakennettava ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoja vähintään 7 m<sup>2</sup>/asunto
- 3) Pientalon varaston on oltava erillinen tila, johon on käynti ulkoa.

## 7.12 Rakentamisen ja ympäristönhoidon valvonta

Kuntakehityslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä katselmuksia päättäminään ajankohtina.

# 8 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Tässä kappaleessa kuvatut asiat koskevat rakentamista koko kunnan alueella.

## 8.1 Rakennuksen käyttöikä

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Rakennusvalvontaviranomainen voi ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä edellyttää luvan hakijaa esittämään asiantuntijan laatiman arvion siitä, täyttääkö suunniteltu rakennus sille määritellyn käyttöiän.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä edellyttää luvan hakijaa esittämään asiantuntijan laatiman aikataulutetun suunnitelman rakennuksen tai sen osan käyttöiän aikaisista korjaus- ja kunnossapitotoimista.

Rakennusmateriaalien tulee olla kestäviä ja helposti kunnossapidettäviä, eikä niistä saa aiheutua terveydellistä haittaa. Rakennuksen tekninen toimivuus koko käyttöiän ajan varmistetaan kunnossapidon suunnittelulla ja taloteknisen muunneltavuuden huomioon ottamisella jo rakentamisvaiheessa.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa on syytä ottaa huomioon rakennukselle määriteltä käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus ja vaihdettavuus ovat erityisen tärkeitä kuluissa rakennusosissa ja mikäli rakentamisessa käytetään lyhytikäisiä materiaaleja. Tilapäisten rakennusten rakenteiden ja rakennusosien suunnittelussa on otettava huomioon uusiokäyttö.

## 8.2 Materiaalivalinnat

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta, terveellisyydestä ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ympäristöissä rakentaminen on sovitettava ympäristöön materiaalivalintojen (perinteisesti puu), massoittelun ja rakennusten sijoittelun avulla.

Materiaalien valinnassa on huomioitava aiheutuvat ympäristöhaitat, materiaalien kierrätettävyys ja niiden valmistukseen kulunut energia. Tavoitteena tulisi olla vähän energiaa kuluttava rakennus. Lämmitysmuodon, rakenteiden ja rakennusosien valinnalla pyritään minimoimaan käytön aikainen energiankulutus ja sen ympäristövaikutukset.

## 8.3 Rakennusaikainen suojaus

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä kosteudelta suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita tai kostuneita materiaaleja tai rakennusosia.

Rakennettaessa asuin- ja julkisia rakennuksia on rakennusosat suojattava vettä läpäisemättömällä suojalla ennen vesikaton valmistumista niin, että rakennuksen valmiit osat ja rakennusmateriaalit eivät kastu vedestä tai lumesta.

## 8.4 Kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Ilkivallan aiheuttamat vahingot kuten töhryt on poistettava julkisivuista.

Kaavalla tai erikoislainsäädännöllä suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Muuttamiskielto voi koskea mm. rakennuksen julkisivua, katon, ovien ja ikkunakarmien ja -puitteiden materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttamista.

Korjausrakentamista suunniteltaessa tulee selvittää rakennuksen rakenteiden mahdollinen saastuneisuus. Kunnossapito ja korjaaminen on suoritettava siten, että terveysvaaran syntyminen estyy ja todettu terveyshaitta poistetaan.

Rakennuksen korjaamisessa on hyvä käyttää rakennuksen alkuperäisiä ja sen rakentamisajankohdalle tyypillisiä materiaaleja. Tällä varmistetaan myös materiaalien yhteensopivuus. Korjaamisessa on myös syytä ottaa huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä.

Asbestia sisältävien rakenteiden purkutöistä on annettu määräyksiä laissa asbestipurkutyöstä ja asetuksessa asbestityön turvallisuudesta. Erityistä varovaisuutta on noudatettava myös homevaurioiden korjaustöissä.

## 8.5 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupailmoitusta tai -hakemusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys syntyvän rakennusjätteen määrästä ja sen lajittelusta. Lisäksi hakemuksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä sekä purettavien

rakennusosien mahdollisesta hyväksi käyttämisestä.

Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä purkamistyön turvallinen järjestäminen sekä purettavien materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos kohteen käyttöhistorian perusteella arvioituna maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, hakijan on selvitettävä maaperän saastuneisuus.

Työturvallisuudesta purkutyön yhteydessä on säädetty erikseen.

Rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei turmella historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkikuvaa tai rakennusta.

## 9 JULKINEN ULKOTILA

Tässä kappaleessa kuvatut asiat koskevat koko kunnan aluetta, ellei nimenomaan toisin mainita. Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi, tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Yksityiset rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa osoitetulle rakennuspaikalle. Asemakaava-alueella puistoihin ja lähivirkistysalueille ei saa sijoittaa mitään alueen julkista käyttöä rajoittavia toimintoja.

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen ympäristökuvaan/kaupunkikuvaan sopivaksi.

Puistoihin rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden tulee soveltua kunkin puiston luonteeseen.

Puistoon ei saa sijoittaa myynti- tai mainoslaitteita, elleivät ne liity kiinteästi puistossa harjoitettavaan toimintaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen saa sijoittaa puistoon maanomistajan hyväksymälle paikalle.

## 10 TYÖMAAT

Tässä kappaleessa kuvatut asiat koskevat rakentamista koko kunnan alueella.

### 10.1 Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

Jokaisella työmaalla tulee olla virallinen osoite ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön. Paloturvallisuusvaatimukset on huomioitava myös tilapäisiä työmaarakennuksia rakennettaessa.

Työmaalta ei saa johtaa suoraan ojastoon tai vesistöön kiintoainesta sisältävää hulevettä. Hulevedet on viivytettävä rakennuspaikalla ja kiintoaineksen ja muiden haitallisten aineiden kulkeutuminen hulevesiverkostoon on estettävä. Työmaan hulevesiä ei saa johtaa yleiseen jätevesiviemäriin.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset (mm. siirtolohkareet, silokalliot ja kalliopaljastumat) tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman.

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

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.

Rakennustyön valmistuttua työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on kunnostettava viivytyksettä.

## 10.2 Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen

Kadunpitäjä voi myöntää hakemuksesta luvan määräajaksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Työmaajärjestelyissä on yleisen huolellisuuden lisäksi noudatettava tienpitäjän/poliisin antamia ohjeita liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja liikenteen, etenkin kevyen liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi.

## 10.3 Katualueen työ lupa

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava teknisen toimialan lupa. Lupa on liitettävä tarvittavat ehdot työn suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, työaika rajoituksista, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti saastuneiden maiden käsittelystä. Lisäksi lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma alueen kuntoon saattamiseksi.

## 10.4 Työmaataulu

Vähintään kolme kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle pitää pystyttää työmaataulu tai -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

## 10.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaa tulee olla riittävästi varusteltu jätehuollon järjestämiseksi.

## 10.6 Työmaan terveellisyys ja ympäristövaikutukset

Rakentamisesta ja kunnostustöistä aiheutuvasta pölystä, melusta ja muista päästöistä sekä niiden ehkäisemisestä säädetään ympäristönsuojelumääräyksillä.

Häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta tulee tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukainen ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle, ellei ympäristönsuojelumääräyksistä muuta johdu.

# 11 MAAPERÄ

Tässä kappaleessa kuvatut asiat koskevat rakentamista koko kunnan alueella.

## 11.1 Maaperän pilaantuneisuus

Rakennuslupan hakijan on tarvittaessa selvitettävä tontin maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupahakemusasiakirjoihin.

Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ja alueen puhdistamisesta on tehtävä ilmoitus ELY-keskukselle. Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, voi rakennuslupaviranomainen määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, etteivät maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet pääse

rakennuksen sisätiloihin.

Rakentamista ei sallita ennen kuin pilaantunut maaperä on riittävästi kunnostettu.

## 11.2 Radon

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

Läpäisevillä sora- ja kivilaudoilla tulee uudisrakennuksen rakenteissa ottaa huomioon radonin ennaltaehkäisy. Tiiviimmän maaperän mailla on myös ryhdyttävä ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin, jos alueella on todettu korkeita radonpitoisuuksia. Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet koskevat asuntoja, työpaikkahuoneistoja ja tiloja, joissa oleskellaan pysyvämminkin.

Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet esitetään rakenne- ja ilmanvaihtosuunnitelmissa.

## 12 POHJAVESIALUEET

Pohjavesialueiden rajaukset on esitetty liitekartassa 2.

Kunnassa on hyväksytty pohjavesialueiden suojelusuunnitelma.

Tehtäessä rakennustöitä luokitellulla pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ja hallitsemattoman purkautumisen estämiseen. Pohjaveden ylimmän pinnan ja kaivutason välille on jätettävä vähintään neljän metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on varmistettava, että täyttöaineet ovat laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia.

Pohjavesialueilla moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja pintavedet on johdettava öljynerotuksen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta niin, ettei niistä aiheudu riskiä pohjaveden pilaantumiselle. Määräys pintarakenteista ei koske pientalojen eikä maatilojen talouskeskusten kyseisiä alueita.

Mäntsälän kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa on esitetty tarkemmat pohjavesialueiden rajaukset sekä kirjattu yksityiskohtaisemmat ohjeet. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

### 12.1 Jätevedet

Jätevesiverkostoon liittymättömän kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädännön sekä Mäntsälän ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

### 12.2 Öljy- ja polttoainesäiliöt

Öljy- ja polttoainesäiliöiden tai muiden vaarallisten aineiden säiliöiden osalta noudatetaan mitä Mäntsälän ympäristönsuojelumääräyksissä sanotaan, myös pohjavesialueiden ulkopuolella.

### 12.3 Energiakaivot

Energiakaivoa ei saa sijoittaa pohjavesialueille tai 500 metrin suojaetäisyydelle vedenottamosta. Pohjavesialueiden rajaukset ovat liitekartassa 2.

Maalämmön keruupiirien asentaminen 500 metrin suojaetäisyydelle vedenottamosta on kiellettyä. Pohjavesialueella keruupiirien asentaminen edellyttää vesiluvan tarvearvioinnin, sekä tarvittaessa vesilain mukaisen luvan saamista.

Energiakaivojen porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä vesien ja kiintoaineiden muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Porauksesta syntyvien vesien käsittely, hallinta ja poisjohtaminen tulee suunnitella etukäteen ennen energiakaivojen poraustöiden aloittamista.

Energialämpöjärjestelmässä käytettävä maalämpöneste ei saa olla haitallinen pohja- ja pintavesille.

Maalämpöpiirin toteutus vesistöön tai pohjavesialueelle edellyttää vesilupatarpeen arvioinnin, sekä tarvittaessa vesiluvan. Vesistöön sijoitettava maalämpöjärjestelmä edellyttää lisäksi vesialueen omistajan luvan.

## 13 VESI- JA JÄTEHUOLTO

Tässä kappaleessa kuvatut asiat koskevat rakentamista koko kunnan alueella.

### 13.1 Vesihuolto ja jätevesien johtaminen

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää tietyin edellytyksin vapautuksen kiinteistölle vesihuoltolain 10 §:ssä tarkoitetusta liittämismuutoksesta.

Vesihuoltolaitoksen (viemäriverkoston) toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen (157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla. Jätevesien käsittelysuunnitelma hyväksytään rakentamislupakäsittelyn yhteydessä.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä on vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla alueilla varmistuttava siitä, että rakennuksen käyttöä varten on saatavissa riittävästi terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, muussa tapauksessa rakennuttajan on varauduttava talousveden puhdistamiseen.

Uudisrakentamisessa pesu- ja käymälävesien (ns. harmaat ja mustat vedet) erillisviemärointi tulee ulottaa rakennuksen ulkopuolelle. Tuomalla jätevesijakeet erillisissä putkissa rakennuksen ulkopuolelle, tuetaan teknologianeutraaliuden periaatteen toteutumista mahdollistamalla jätevesijakeiden yhteis-että erilliskäsittely.

Talousveden laatua voivat heikentää mm. rauta, mangaani, nitraatti, fluoridi, radon ja radioaktiiviset aineet. Vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia. Radonia on erityisesti porakaivovedessä ja puhdistustoimenpiteisiin tulisi ryhtyä, jos radonia on yli 1000 Bq/litra.

Mikäli vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella toimivalla teollisella toimijalla on poikkeava vesimäärän tarve tai jätevedet poikkeavat merkittävästi asumajätevesistä, niin toimijan tulee olla suunnitteluvaiheessa yhteydessä paikalliseen vesihuoltolaitokseen. Toimijan tulee varautua esikäsittämään poikkeavat jätevedet ennen niiden johtamista yleiseen jätevesiviemäriin.

### 13.2 Tonttien jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Jätekatoksia- ja suojia rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätessäiliöiden tai-katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Kompostit ja biojäteastiat tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta, ellei naapurin kanssa ole todistetusti sovittu lähemmäksi rajaa sijoittamisesta.

Lunta, maatuvaa puutarhajätettä tai muuta tontilla syntyvää jätettä ei saa sijoittaa kunnan yleiselle tai muulle alueelle.



Maatuvan puutarhajätteen tms. luvattoman sijoituspaikan havaitessaan kunta voi toimittaa jätteen toimenpiteen tekijän kustannuksella asianmukaiselle jätteenkäsittelylaitokselle, mikäli toimenpiteen tekijä ei kehotuksesta huolimatta ryhdy asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Tonttien jätehuollosta on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi määräyksiä kunnan jätehuoltomääräyksissä.

## 14 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

### 14.1 Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä

Kuntakehityslautakunta voi hakemuksesta myöntää luvan poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei poikkeaminen merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

### 14.2 Rakennusjärjestyksen määräysten laiminlyönti ja sanktiot

Kuntakehityslautakunta valvoo rakentamista, rakennettua ympäristöä ja julkista ulkotilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia. Katselmuksissa havaituista laiminlyönneistä tai puutteista annetaan kunnossapitovelvollisille korjauskehotus sekä ilmoitetaan määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, on kuntakehityslautakunnalla oikeus ryhtyä rakentamislaissa säädettyihin toimenpiteisiin.

## 15 VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.8.2025 ja tällä kumotaan Mäntsälän kunnan 12.3.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet:

- Pohjavesialueet
- Mäntsälän kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset, rakentamisessa huomioitavat alueet ja kylät
- Taulukko eräiden toimenpiteiden luvanvaraisuudesta