



HYVINKÄÄ

# Rakennusjärjestyksen uusiminen

Rakentamislaki voimaan 1.1.2025

RakL 17 § Rakennusjärjestys :

" Kunnassa on oltava rakennusjärjestys."

T. Karjalainen 29.1.2025



# Rakennusjärjestyksen uusimisen aikataulu

- Ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 19.12.2024 / 81§
- Luonnos nähtävillä 8.1.2025 - 6.2.2025

## Arvioitu aikataulu:

- Ehdotuksen laadinta
- Ehdotus YMPLA 27.3. (lista 17.3.)
  - Nähtävillä 30+7 pv
  - Mahdolliset muistutukset ja korjaukset
- Hyväksyntä käsittely
  - YMPLA 22.5. (lista 12.5.)
  - Kaupunginhallitus 9.6.
  - Kaupunginvaltuusto -syyskuu 2025
  - Voimaan -lokakuu 2025

- Prosessiin liittyvässä hallintomenettelyssä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelyä, koska prosessi on aloitettu maankäyttö ja rakennuslain voimassaoloaikana.
- Uudistustyön vireille tulosta ja etenemisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla ja lain vaatimissa tilanteissa myös paikallisessa lehdessä.
- Miten menetellään ennen uuden rakennusjärjestyksen voimaan tuloa?
  - Ennen 31.12.2024 vireille tulleet asiat (lupa jätetty) käsitellään MRL:n mukaisesti loppuun asti ja noudatetaan nykyistä rakennusjärjestystä.  
*(RakL 194 § " Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä. ")*
  - 1.1.2025 – jätetyt lupahakemuksen käsitellään RakL mukaisesti sekä soveltaen nykyistä rakennusjärjestystä.

# RakL 5§ Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;

2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;

3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;

4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;

5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

ELI:

1. Turvallisuus ja terveellisyys
2. Ympäristöön soveltuvuus
3. Ilmastonmuutoksen hillintä ja kestävä elinkaari
4. Rakennetun ympäristön kulttuuriarvot; vanhan säilyminen ja uuden muodostuminen
5. Suunnitelmallinen ylläpito ja hoito

# Sisällys

Rakennusjärjestys on tehty Kuntaliiton yhteiselle pohjalle, jota käytetään jatkossa laajalti kunnissa.

- 1 luku Yleistä
- 2 luku Rakennuskohteen rakentaminen
- 3 luku Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle
- 4 luku Rakentaminen ranta-alueilla
- 5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus
- 6 luku Rakentaminen erityisalueilla
- 7 luku Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa
- 8 luku Piha-alueen rakentaminen
- 9 luku Rakennuksen tai sen osan purkaminen
- 10 luku Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila
- 11 luku Rakennustyön aikaiset järjestelyt
- 12 luku Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito
- 13 luku Erinäiset määräykset

# Mikä vaatii lupaa?

RakL 5 luku: Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

42 § Rakentamislupa

- Uuden kohteen rakentaminen;
  1. Asuinrakennus
  2. koko  $\geq 30 \text{ m}^2$  tai  $\geq 120 \text{ m}^3$  rakennus
  3.  $\geq 50 \text{ m}^2$  katos
  4. Yleisörakennelma  $> 5$  hlö (yli 3 kk paikallaan)
  5.  $\geq 30 \text{ m}$  korkea masto/piippu/(pienoistuulivoimalat)
  6. valomainos  $\geq 2 \text{ m}^2$
  7. energiakaivo
  8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue (esim. golf-kenttä, kaatopaikka..)
- edellisiin verrattava korjaus- tai laajennustyö, kattomuodon muutos, jätevesijärjestelmän muutos
- rakennustyö, jolla on vaikutusta alueiden käyttöön tai kaupunkikuvaan
- käyttötarkoituksen muutos, asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen

Lupatyypit

- Rakentamislupa (sis. sijoittamisen edellytysten tarkastelun)
- Sijoittamislupa (asiakkaan pyynnöstä erillisenä käsittelynä)
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa
- Maisematyölupa
- Purkulupa
- Poikkeamislupa

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2023/20230751>

# Mikä ei vaadi lupaa?

- RakL 5 luku: Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset, 42 § Rakentamislupa kohtaa vähäisemmät rakennushankkeet
- Uuden kohteen rakentaminen;
  1. koko  $\leq 30 \text{ m}^2$  tai  $\leq 120 \text{ m}^3$  rakennus
  2.  $\leq 50 \text{ m}^2$  katos
  3. Yleisörakennelma  $< 5$  hlö (alle 3 kk paikallaan)
  4.  $\leq 30 \text{ m}$  korkea masto/piippu/(pienoistuulivoimalat)
  5. valomainos  $\leq 2 \text{ m}^2$
- Rakennelmat (kesäkeittiöt, grillikatokset, leikkimökit, kasvihuoneet, ...)
- Rakennusjärjestys 24 § luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakennuskohteet (pääkohdittain, ei suojellut rakennukset)
  - Asuintonttien väliset aidat  $< 1,5 \text{ m}$  (tukimuurit alle  $0,5 \text{ m}$ )
  - Aurinkosähköjärjestelmät  $< 50 \text{ m}^2$
  - Ilmalämpöpumput
  - Asuinrakennuksen terassin tai parvekkeen lasittaminen
  - Tulisijan ja piipun uusiminen
  - Julkisivuväriin muutos (asemakaavan mukaiset)
- Korjausrakentaminen 25 §

HYVINKÄÄ 

Vaikka en tarvitse lupaa, voin tarvita suunnittelijan

Vaikka toimenpide ei vaadi lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon rakentamiselta **vaaditut olennaiset tekniset ja muut vaatimukset** sekä asema- ja yleiskaavassa annetut määräykset, palomääräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet, ympäristönsuojelujätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja rakennettu ympäristö.

Mikäli em. määräyksiä ei ole noudatettu rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

Jos poiketaan kaavasta eikä rakentaminen ole luvanvaraista, vaaditaan rakentamista varten myönteinen **poikkeamislupa**.

esim.  
rakennusalan  
ylittävä  
rakennuskohde

# Vastuut ja velvollisuudet

RakL 8 luku, 91 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

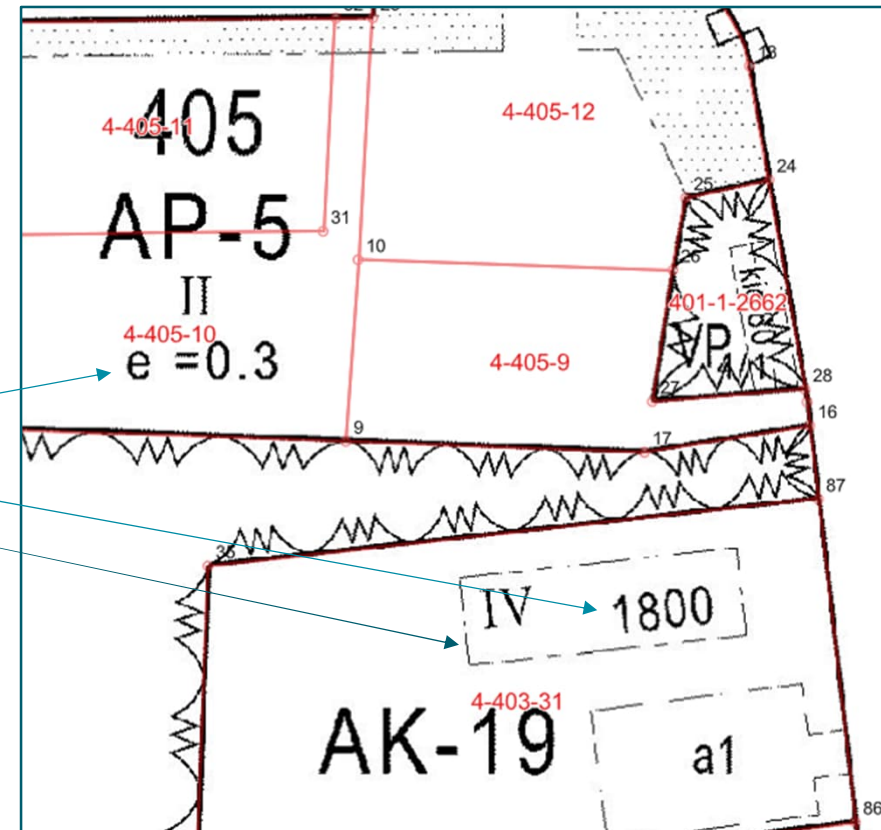
- "Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito."

Selvitä ensin:

- rakennusoikeutta tulee olla jäljillä (asemakaava, rakennusjärjestys)
- rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle
- rakennusmääräykset tulee huomioida; esim. paloturvallisuus ja rakenteiden kestävyys

HYVINKÄÄ 

Kiinteistönomistaja vastaa rakentamisesta rakennuspaikalla



# Mistä löydän kiinteistöni tietoja?

<https://kartta.hyvinkaa.fi/>

Osoitteen haku

Aineistot

KARTTAPALVELU

TIEDOT & OHJEET UUTISET KIRJAUDU SISÄÄN

Aineistot

Rajaa aineistoja

Pilota valikkopuu

**Rakennustiedot**

- Rakennukset alueina
- Rakennukset viivoina
- Rakennukset pisteinä
- Rakennukset puretut
- Suojellut rakennukset

**Rakentamisrajoitteet**

- Energiakaivojen kieltoalueet
- Museovirasto, kulttuuriperintökohteet
- Pohjavesialueet - SYKE - WMS
- Rakennuskielto
- Suunnittelutarvealue

**Vapaat tontit**

**Kulttuuri ja hyvinvointi**

**Matkailu- ja palvelukohteet**

**Osoitteet**

- Osoitepisteet kaupungin osoiterekisteristä

**Tilastotietoja alueittain**

**Ympäristö**

KARTALLA NYT

- Osoitepisteet kaupungin osoiterekisteristä
- Kiinteistörajat viivoina
- 2013 Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma
- Asemakaavahakemisto
- Ajantasa-asemakaava
- Ortoilmakuva 2024 (keskusta)

LÄHESTYMIKARTTA

## Hyödyllisiä aineistoja:

- Kaavoitus;
  - Ajantasa asemakaava
  - Rakennustapaohjeet
  - Kult.ympäristön hoitosuun.
- Kiinteistöt;
  - Kiinteistörajat
  - Rakennukset
  - Rakentamisrajoitteet
- Ilma- ja viistokuvat;
  - Ortoilmakuvat (uusin v. 2024)



# Esimerkkejä

## Selvitä ensin:

- rakennusoikeutta tulee olla jäljillä (asemakaava, rakennusjärjestys)
- rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle
- rakennusmääräykset tulee huomioida; esim. paloturvallisuus ja rakenteiden kestävyys
  - Rakentajan (omistajan) vastuulla -> varmista käyttämällä ammattitaitoista suunnittelijaa, vaikka ei edellyttäisi lupaa

## Asemakaava:

- A asuusrakennusten korttelialue
- Kerrosluku II
- 1285 korttelin tunnus
- Rakennusoikeutta on ilmoitettu lukuna rakennusaloittain (y = yhteiseen käyttöön sallittuja tiloja, t = kylmiä asuntokohtaisia varastotiloja)
- le leikki- ja oleskelualue
- at autonsäilytyspaikkojen ja talousrakennuksen rakennusala

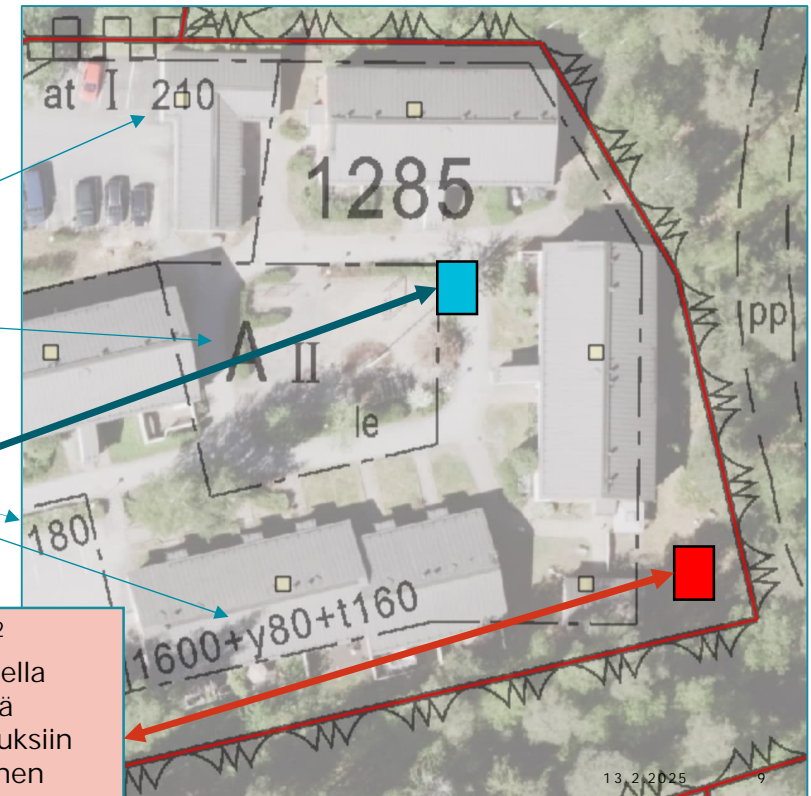
### Piharakennus, < 30 m<sup>2</sup>

- rakennusalalla
- rakennusoikeutta jäljellä
- etäisyys muihin rakennuksiin palomääräysten mukainen
- > OK, ei vaadi lupaa

### Piharakennus, < 30 m<sup>2</sup>

- Rakennusalan ulkopuolella
- rakennusoikeutta jäljellä
- etäisyys muihin rakennuksiin palomääräysten mukainen
- > Ei vaadi rakentamislupaa, poikkeamislupa vaaditaan

Kiinteistönomistaja vastaa rakentamisesta rakennuspaikalla



# Mistä saan apua?

[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi) -> rakennusvalvonnan sähköinen asiointipalvelu "Kysy neuvoa"

- Jos et ole varma, tarvitsetko suunnittelemalesi toimenpiteelle lupaa tai mikä toimenpide sinun tulee valita.
- Neuvontapyynnöt ohjautuvat suoraan asiasta vastaavalle viranomaiselle ja ovat muutettavissa myöhemmin suoraan lupahakemuksiksi.
- Saat kirjallisen vastauksen.
- Neuvontapyyntöön on hyvä lisätä asiaa selkeyttävä luonnos, valokuva tai suunnitelma.

Neuvontapyyntöjen tekeminen:

- kirjaudu sisään osoitteessa [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)
- Aloita neuvon kysyminen klikkaamalla "kysy neuvoa"
- Määritä hankkeen sijainti kirjoittamalla osoite sille varattuun kenttään ja klikkaa "Hae".  
Sijainnin valitsemisen jälkeen tarkista, että kiinteistötunnus-, osoite- ja kuntatiedot ovat oikein
- Valitse kysymystäsi parhaiten kuvaava toimenpide valikosta.
- Lupapiste on asiakkaalle avoinna 24/7
- Viranomaiset vastaavat virka-aikana. Vastausaika yleensä 3-14 vrk.

The screenshot shows the Lupapiste.fi website interface. At the top, there are navigation links for 'Hankkeet', 'Käyttöohjeet', and 'Päästä Perinteinen'. Below this is the 'HANKKEET' section with a search bar labeled 'Etsi hankkeita' and a search icon. A red box highlights the 'Kysy neuvoa' button. Below the search bar are buttons for 'Hankelistaus' and 'Näytä hankkeet kartalla'. A dropdown menu is open, showing the option 'Rakentaminen, purkaminen tai maisemaan vaikuttava toimenpide' selected. Below this, a list of specific actions is shown, each with a right-pointing arrow:

- Rakentaminen, purkaminen tai maisemaan vaikuttava toimenpide
- Ympäristöön vaikuttava toimenpide
- Yleiset alueet
- Uuden rakennuksen rakentaminen
- Rakennuksen laajentaminen (kerrosala, kokonaisala ja/tai tilavuus kasvaa)
- Rakennuksen korjaaminen ja/tai muuttaminen (käyttötarkoitus, julkisivut, remontit yms.)
- Rakennelman rakentaminen (vaja, katosrakennelma, aita, mainoslaite, jätevesijärjestelmä yms.)
- Rakennuksen purkaminen
- Maisemaan tai asuinympäristöön vaikuttava toimenpide
- Rakennustyön aikaiset muutostoimenpiteet ja jatkoajan hakeminen
- Rakennusrasite tai yhteisjärjestely

Kysymyksiä?

*h*

Kiitos!

