

RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUKSEN PERUSTELUMUISTIO

Yleisperustelut

Kunnan rakennusjärjestys on rakentamislakia, alueidenkäyttölakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä kunnan kaavoja täydentävä määräyskokoelma. Sen tehtävänä on antaa sellaisia paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka asettava tavoitteita ja vaatimuksia suunnitelmalliselle ja sopivalle rakentamiselle kunnan alueella.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida ohittaa lainsäädännön, lainvoimaisen yleis- tai asemakaavan eikä Suomen rakentamismääräyksen säännöksiä. Määräykset voivat koskea mm. rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa tai muita alueita, rakennuksen kokoa ja sijoittamista sekä sijoittamista ympäristöön.

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisen tärkein tavoite on päivittää rakennusjärjestys vuoden 2025 alusta voimaan tullutta uutta rakentamislakia.

Rakennusjärjestyksestä poistetaan lakimuutoksen myötä tarpeettomaksi tai perusteettomaksi jäänyt vanha sääntely ja voimaan jäävä sääntely sovitetaan rakentamislain vaatimuksia vastaavaksi. Tarkoitus on samalla sujuvoittaa rakentamista sääntelyä purkamalla.

Vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamisen olennaisimpien vaikutusten arvioidaan kohdistuvan rakentamisen sujuvuuteen, viranomaisten työmäärään sekä kaavoittamattomalla ja/tai ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön omistajan asemaan.

Vaikutukset rakentamisen sujuvuuteen aiheutuvat sekä rakentamisen lupakynnyksen nostamisesta että rakentamisen sääntelyn vähentämisestä ja yksinkertaistamisesta. Rakentamisen sujuvoittaminen nopeuttaa hankkeiden toteuttamista ja vähentää niiden kustannuksia, kun entistä useammat rakentamishankkeet voidaan toteuttaa ilman rakentamista koskevaan lupaa tai aiemmin vaadittua poikkeamislupaa.

Vapauttamalla rakennusjärjestyksen määräyksillä tietyt vähäiset hankkeet rakentamisluvan tarpeesta mahdollistetaan monien pienempien hankkeiden toteuttaminen rakennuspaikoilla ilman viranomaisluvan hakemista. Samoin rakentamista sujuvoitetaan määrittämällä rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset sille, milloin vapaa-ajanasunto voidaan muuttaa

vakituiseksi asunnoksi pelkästään rakentamisluvalla ilman erillisen poikkeamispäätöksen hakemista.

Rakentamisluvan tarpeesta vapautettavia pieniä hankkeita toteutettaneen kaupungin alueella vuosittain varsin paljon, todennäköisesti vähintään useita kymmeniä. Pelkällä rakentamisluvalla vakituiseksi asunnoksi muutettaneen lähivuosina enintään muutama kymmenen vapaa-ajanasuntoa.

Rakennusjärjestyksen uudistus vaikuttaa viranomaistoimintaan ennen kaikkea niin, että rakennusvalvonnan myöntämien erilaisten lupien kokonaismäärä vähenee. Tämä mahdollistaa resurssien kohdentamisen sellaisiin hankkeisiin, jotka edelleen vaativat viranomaislupaa ja mahdollisesti myös rakennustyön tai sen jälkeistä valvontaa. Rakennusjärjestyksen uudistus voi vähentää rakennusvalvonnan yleisen ohjauksen ja neuvonnan tarvetta, koska aiempaa suurempi joukko rakentamishankkeita on selkeästi rajattu pois rakentamisluvan tarpeesta, eikä asiakkaiden siksi ole tarpeen erikseen kysyä rakennusvalvonnalta rakennushankkeensa luvantarpeesta.

Rakentamisen vapauttamien luvan tarpeesta voi taas lisätä rakennusvalvonnan työmäärää rakentamisen jälkeisessä jatkuvan valvonnan työkentällä. On todennäköistä, että rakentamisluvasta vapautettuja pieniä rakentamishankkeita toteutetaan jossakin määrin esimerkiksi kaavamääräysten vastaisesti, joihin rakennusvalvonta joutuu jälkikäteen puuttumaan.

Rakennusjärjestyksen muutos vaikuttaa kaavoittamattomalla ja/tai ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön omistajan asemaan muutamien eri tavoin. Ensinnäkin kaavoittamattomalla alueella rakennuspaikan kokoa koskevia lievennetään luopumalla 20.000 m² vähimmäispinta-alavaatimuksesta tietyillä erityisalueilla. Samalla rakentamisen enimmäismäärää pienennetään kaavoittamattomalla alueella ja ranta-alueella. Rannan läheisyydessä tapahtuvan rakentamisen vähimmäisetäisyysvaatimuksia rantaviivaan yksinkertaistetaan. Rakennusjärjestyksen määräyksellä laajoja alueita kaupungista määritetään suunnittelutarvealueeksi, joilla rakentaminen edellyttää rakentamislain 46 §:n mukaan erityisten sijoittamisen edellytysten tarkastelua rakennuslupapäätöstä tehtäessä. Vastaavat alueet on nykyisin määrätty suunnittelutarvealueiksi kaupungin yleiskaavassa. Edellä mainitut määräykset yhtäältä hieman keventävät rakentamisen sääntelyä ja vaatimuksia kaavoittamattomilla alueilla ja ranta-alueilla, mutta toisaalta rajoittavat rakentamisen enimmäismäärää näillä alueilla. Odotettavissa on, että kaavoittamattomilla alueilla rakentamisen enimmäismäärän pienentäminen vaikuttaa vuosittaan vain yksittäisiin rakennushankkeisiin samoin kuin rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimuksen keventäminen. Rantarakentamisen sääntelyn keventämisen ennakoidaan lisäävään rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla rakentamista niin, että rakentamista toteutetaan aiempaa lähempänä rantaviivaa.

Määräysten tarkemmat perustelut

1 LUKU - Yleistä (1-4 §)

1 luvun määräykset 1-2 ovat voimassa olevan oikeuden sisällöin kuvaamista rakennusjärjestyksen tehtävän ja aseman kuvaamiseksi. 3 §:ään otetun määräyksen tarkoituksena on varmistua siitä, että arvokkaaseen taikka suojeltuun ympäristöön tai kohteeseen toimenpiteitä kohdennettaessa selvitetään ja turvataan erityisiä suojeltavia arvoja. Arvokkaita ympäristöjä ja suojeltuja kohteita ovat ainakin rakennusjärjestyksen 27 §:ssä tarkoitetut alueet ja kohteet.

4 §:n rakennelman määritelmän tarkoituksena on selventää sitä, mitkä rakennelmat eivät kuluta kiinteistön rakennusoikeutta, jotta kiinteistön omistaja voi arvioida millaisia rakentamismahdollisuuksia hänen kiinteistöllään on jäljellä olevan rakennusoikeuden määrästä riippumatta. Saunarakennuksen määritelmä perustuu oikeuskäytännön kautta muodostuneeseen tulkintaan, siitä että talousrakennuksessa ei voi olla keittonurkkausta (KHO 2004:3).

2 LUKU – Rakennuskohteen rakentaminen (5-15 §)

2 Luvun määräykset koskevat muun muassa rakentamiskohteen sopeuttamista ympäristöönsä, sijoittamista rakennuspaikan sisällä sekä rakennuksen osien ulottamista kiinteistön tai rakennuspaikan rajojen yli.

Rakentamisluvan myöntämisen perusteista on säädetty lailla. Yhtenä rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneudet, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennusjärjestyksen 5 §:n määräyksellä konkretisoidaan niitä tekijöitä, jotka ovat tarpeen huomioida rakennuskohdetta rakennuspaikalle sopeutettaessa.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten paloturvallisuudesta 29 §:ssä on määrätty, että naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla naapurirakennusten välisen etäisyyden on oltava sellainen, ettei palo leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Samassa säännöksessä on määrätty, että mikäli naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Palovaarallisten rakennusten osalta vähimmäisetäisyyttä ei ole säännelty lainsäädännön tai asetusten tasolla, minkä vuoksi asiasta on tarpeen määrätä rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen 6 §:n vähimmäisetäisyyttä koskevilla vaatimuksilla pyritään varmistamaan, että eri kiinteistöillä olevien rakennusten välinen etäisyys on riittävä estämään palon leviämisen kiinteistöltä toiselle.

Jyväskylä on Keski-Suomen liikenteen solmukohta, jossa risteää valtakunnallisesti tärkeitä maanteitä. Maantien läheisyydessä rakentamiseen liittyy erityisiä rajoituksia, jotka tulevan Jyväskylässä suhteellisen usein sovellettaviksi. Rajoitukset koskevat sekä rakentamislupaa vaativaa että lupavapaata rakentamista. Rakennusjärjestyksen 6 §:n informatiivisella määräyksellä maanteistä johtuvista rakentamisrajoituksista on tarkoitus varmistaa, että rajoitukset tulevat rakentamisessa asianmukaisesti huomioiduksi riippumatta siitä, onko rakennuskohde rakentamislupaa vaativa tai ei.

Rinteisen rakennuspaikan osalta on katsottu tarpeelliseksi tarkentaa rakennusjärjestyksen 7 §:n määräyksillä lainsäädännön vaatimuksia, jotta rakennusten suunnittelussa huomioitaisiin rakennusten luontainen sovittaminen oleviin luonnollisiin korkeusasemiin. Pientalojen ohjeellisella korkeusasemalla on tarkoitus ohjata rakentamista niin, että maaperän kosteus ja satunnaiset tulvat eivät aiheuta kosteudenhallintaongelmia rakennuksille.

Lähtökohtana rakentamisessa on, että rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan rakentajan omalle kiinteistölle. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:ssä on määrätty, että rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan asettaa edellytykset sille, milloin rakennuksen vähäiset osat voivat ulottua tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Rakennusjärjestyksen 8 §:n määräyksillä täsmennetään ne edellytykset, joilla rakennuksen osa voidaan ulottaa kiinteistön rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle. 8 §:n tarkoituksena on mahdollistaa myös rakennuksiin asennettavien tavanomaisten vähäisten laitteiden asentaminen kiinteistörajassa kiinni oleviin rakennuksiin niin, ettei laitteesta aiheudu vaaraan kadun tai yleisen alueen käyttäjille. Ylitysten alapuolelle jäävän vapaan tilan vähimmäiskorkeuden sääntely on tarpeen sen varmistamiseksi, ettei ylityksestä aiheudu haittaa alla olevien väylien ja alueiden käytölle tai kunnossapidolle.

Tontin sisäisen rakennusalan ylittämistä koskevan 9 §:n tarkoituksena on informoida rakentamishankkeeseen ryhtyvää siitä, että rakennuksen ulottaminen asemakaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle edellyttää aina viranomaisen myöntämää lupaa asemakaavan määräyksestä poikkeamiseksi. Lähtökohtaisesti tarvittava lupa rakentamislupaa edellyttävässä rakentamisessa on rakentamislain 59 §:ssä tarkoitettu vähäinen poikkeaminen asemakaavan määräyksestä rakentamisluvan tai loppukatselmuksen yhteydessä. Mikäli rakentamishanke ei edellytä rakentamislupaa, on tarvittava viranomaislupa rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu poikkeamislupa.

Istutettavaksi tarkoitettulle tontin kadun puoleiselle alueelle saisi kaavamääräyksestä huolimatta rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesti ja ilman erillistä viranomaislupaa sijoittaa esimerkiksi jäteastian tai katoksen. Määräyksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätteenkeräyksen järjestäminen helposti ja turvallisesti. Jätekatoksen sijoittaminen tontin kadun puoleiselle istutettavalle alueelle helpottaa jäteastioiden sijoittamista paloturvallisuuden kannalta riittävän etäälle rakennuksista ja helpottaa jäteastioiden sijoittamista kaupungin jätehuoltomääräysten edellytykset täyttävään paikkaan.

Jätekatoksen ja -aitauksen sijoittamisessa ajoneuvoliittymän läheisyyteen on huomioitava myös rakennusjärjestyksen 41 §:ssä sille asetetut vaatimukset.

Energiakaivojen eli maalämpökaivojen sijoittamisen sääntely rakennusjärjestyksen tasolla ja 10 §:ssä on aiheellista, sillä asiaa ei ole säännelty lainsäädännön tai asetuksen tasolla. Eri kiinteistöillä olevien maalämpökaivojen välinen 15 metrin vähimmäisetäisyysvaatimus perustuu ympäristöministeriön antamaan ohjeeseen. Sääntelyn tarkoituksena on varmistaa, ettei energiakaivon sijoittaminen kiinteistölle vaikuta viereisen kiinteistön mahdollisuuksiin oman energiakaivon toteuttamiseen. Energiakaivojen sijoittaminen alle 7,5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta on mahdollista naapurikiinteistön suostumuksella. Suostumuksen olemassaolo tarkastetaan energiakaivoa koskevan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:n mukaan osoitemerkintä rakennuksessa ja sinne johtavan tien liittymässä on pakollinen. Järjestyslain 2 luvun 8 §:n mukaan kerrostalon omistajan tai haltijan on huolehdittava siitä, että kerrostalossa on näkyvässä paikassa yhteystiedot, joiden avulla mm. pelastusviranomaiset voivat viivytyksettä päästä rakennukseen.

Rakennusjärjestyksen 11 §:n täydentävillä määräyksillä osoitemerkinnän sijoittelusta, kunnossapidosta ja valaisemisesta on tarkoitus ensisijaisesti varmistaa, että hälytysajoneuvot voivat vaikeuksista löytää perille hälytyskohteeseensa.

Rakennusjärjestyksen määräyksellä osoitemerkinnän toteuttamisesta rakennuksen käyttöönottoon mennessä varmistetaan se, että opasteet ovat tosiasiallisesti käytössä heti siitä alkaen, kun rakennus otetaan käyttöön, eivätkä osoitemerkinnät jää kokonaan toteuttamatta tai niitä toteuteta mahdollisesti vasta myöhemmin.

Jyväskylän on edelläkävijä kaupunkivalaistuksen kehittämisessä ja suunnittelussa. Rakennusjärjestyksen valaistusta koskevalla 12 §:n määräyksillä on tarkoitus ohjata ulkovalaistuksen suunnittelua ja toteutusta niin, että valaistus olisi harkittua. Kaupunki on laatinut useita ohjeita ulkovalaistuksen suunnitteluun ja toteutukseen, joita voi hyödyntää valaistuksen suunnittelussa. Tontinvalaistusjärjestelyä koskevalla määräyksellä on tarkoitus ohjata valaistusta asemakaava-alueella niin, että se mahdollistaa tontin kulkureiteillä kulkemisen turvallisesti pimeään vuorokauden- ja vuodenaikaan. Tarkoituksena ei ole, että turvallisuuden nimissä tontti valaistaisiin mahdollisimman suurelta osin tai mahdollisimman tehokkailla valaisimilla. Tavoitteena on ohjata tontin valaistuksen toteuttamista siihen suuntaan, että tarkoitukseen sopivia valaisimia käytetään tarkoituksenmukaisissa paikoissa.

Rakennusjärjestyksen 13 §:n määräyksillä asetetaan yleiset säännöt mainos- ja muiden teknisten laitteiden sijoittamiseksi kulkuväylille ja niiden sopeuttamisesta rakennuspaikalle. Kävelykeskustan alueella mainoslaitteiden sijoittamista katualueelle ohjaa tarkemmin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä Jyväskylän kävelykeskustan toimintaa ohjaavat periaatteet -ohje. Rakennusjärjestyksen määräyksellä liiketilojen ikkunamainonnan sääntelyä

vapautetaan aiempaan nähden, jolloin yli puolet liiketilan ikkunasta peittävä mainos edellytti toimenpidelupaa.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen paloturvallisuudesta 6 luvussa on määrätty rakennusten poistumisteistä eli varateistä. Rakennusjärjestyksen 14 §:n määräyksellä asuinpienalojen paloturvallisuutta halutaan parantaa siten, että pientalon jokaisesta makuuhuoneesta on mahdollista poistua ulos ilman, että poistumien edellyttäisi kulkua palavan tai savun täyttämään tilan kautta. Määräyksen tarkoituksena on estää, ettei tulipalon sattuessa henkilöitä jäisi loukkuun sellaiseen tilaan, josta ei olisi mahdollisuutta poistua omatoimisesti ulos. Wc- ja peseytymistiloja koskevalla suunnitteluvaatimuksella on tarkoitus ohjata asuinpienalarakentamista niin, että asunto on tarvittaessa mahdollista muuttaa helpommin liikkumisesteiselle sopivaksi.

Rakennusjärjestyksen 15 §:n määräyksellä lohkottavan tontin vähimmäiskoosta ja -rakennusoikeudesta estetään liian pienen kokonsa vuoksi rakentamiskelvottomien alueiden lohkomisen tonteiksi.

3 LUKU – Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle (16-19 §)

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan kunta voi osoittaa suunnittelutarvealueen joko oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Määräys voi olla voimassa enintään 10 vuotta. Vastaava suunnittelutarvealue on tällä hetkellä osoitettu voimassa olevassa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa. Jyväskylän kaupungin valmisteilla olevassa uudessa yleiskaavassa suunnittelutarvealueita ei tulla esittämään ja suunnittelutarvealueet on jatkossa tarkoitus osoittaa aina rakennusjärjestyksessä. Näin alueiden muuttaminen on hallinnollisesti nykyistä kevyempää. Esitettyjen määrittäminen suunnittelutarvealueiksi perustuu yleiskaavan uudistustyön yhteydessä tehtyyn selvitystyöhön ja aineistoon.

Rakennusjärjestyksen 17 §:ssä asetetaan yleiset vaatimuksen rakentamiselle asemakaava-alueen ulkopuolella niissä tilanteissa, joissa alueella ei ole rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevat vaatimukset vastaavat voimassa olevan rakennusjärjestyksen vaatimuksia sillä erotuksella, että erityisestä 20.000 m² vähimmäiskokovaatimuksesta luovutaan.

Rakennusjärjestyksen 18 §:n rakennusoikeutta koskevilla vaatimuksilla määritetään rakentamisen enimmäismäärä alueella, joilla ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa. Rakennusjärjestyksessä sallittua mittavampi rakentaminen tulee ensisijaisesti ratkaista alueidenkäytön suunnittelulla ja kaavoituksellisesti, jotta alueiden rakentaminen ja rakentuminen olisi riittävän hallittua.

Rakennusjärjestyksen 19 §:n tarkoituksena on ohjata maanilarakentamista alueilla, joilla ei ole voimassa olevaan oikeusvaikutteista kaavaa. Määräysten tarkoitus mahdollistaa maatilatalouden ja eläintenpidon harjoittaminen sekä tarvittavien rakennusten rakentaminen toimintaan riittävän suurelle kiinteistölle. 1.1.2026 alkaen hevostenpito on sitä koskevan asetuksen mukaan järjestettävä niin, että hevosella on näkö- ja kuuloyhteys toiseen hevoseen sekä mahdollisuus turpakosketukseen toisen hevosen kanssa. Asetuksen vaatimukset tarkoittavat sitä, että hevostenpidossa hevosia on oltava aina vähintään kaksi.

Rakennusjärjestyksen määräykset hevostenpitoon liittyvien eläinsuojien rakentamisesta on muotoiltu niin, että rakentaminen tapahtuu tarkoitukseen riittävän suurella kiinteistöllä, jolla on tilaa myös sekä hevosten ulkoiluun että tarvittavien aputoimintojen, kuten lannankäsittelyn järjestämiseen. Eläinsuojien, maneesien ja muiden eläinten käytössä olevien tilojen etäisyyssääntelyllä on tarkoitus ehkäistä toiminnasta naapureille aiheutuvaa haittaa sekä toteuttaa nitraattiasetuksen vaatimuksia vesistöjen pilaantumisen ehkäisemisestä.

4 LUKU – Rakentaminen ranta-alueilla (20-24 §)

Rakennusjärjestyksen 20 §:ssä kuvattu ranta-alueen määritelmä voimassa olevan oikeuden mukaisesti sekä suunnittelutarpeesta. Samalla on määrätty yleisellä tasolla siitä, että rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa rantarakennuspaikalle on erityisesti huomioitava tietyt erityisvaatimukset. Määräysten tarkoituksena on ohjata rakentamista niin, että se sopeutetaan mahdollisimman onnistuneesti ympäröivään alueeseen.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevat rakennusjärjestyksen 21 §:n säännökset ovat tarpeen sen estämiseksi, ettei ranta-alueille muodostu liian tiheään rakennettuja alueita ilman, että alueiden rakentamien on tapahtunut maankäytön suunnittelun ja kaavoituksella ohjaamisen kautta. Rakennusjärjestyksen ensisijaisena tehtävänä ei ole toimia maankäytön suunnittelun tai rakennusoikeutta muodostavana sääntelyinstrumenttina kuin vain rajatuilla alueilla ja rajatuissa tapauksissa.

Rakentamislain voimaantulon myötä rantojen läheisyydessä rakentaminen tulee todennäköisesti lisääntymään. Tämän vuoksi rakennusjärjestyksessä on tarpeen antaa määräyksiä rakentamisen haittavaikutusten vähentämiseksi. Rakennusjärjestyksen 22 §:n määräyksillä ranta-alueen rakentamisen enimmäismäärästä ja vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on tarkoitus suojata ranta-alueiden maisemallisia arvoja ja luontoa rakentamisen haitallisilta vaikutuksilta. Tarkoituksena pitää rannasta vähintään 15 metrin levyinen kaistale mahdollisimman rakentamattomana ja luonnontilaisena.

Rakennusjärjestyksen 23 §:ssä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä vastaavat säännökset rakentamisesta ranta-alueilla ja tulvavaara-alueilla. Määräysten

tarkoituksena on estää rakentaminen niin alas vedenpintaan nähden, että rakennus on vaarassa vaurioitua vedenpinnan noustessa tulvimisen myötä.

Rakentamislain 18 §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jyväskylässä käynnissä olevan yleiskaavan päivitystyön yhteydessä on selvitetty alueita, joilla vapaa-ajan asuntojen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön olisi kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisinta. Rakennusjärjestyksen 24 §:ssä on määrätty näistä edellytyksistä ja alueista. Liitekartalla esitetyt alueet ovat sellaisia, ettei kaupungilla ole alueen maanomistuksesta ja rakentuneisuudesta johtuen realistisia mahdollisuuksia laatia alueille asemakaavaa, minkä vuoksi käyttötarkoituksmuutokset sallitaan helpotetusti ja alueille asemakaavaa laatimatta.

5 LUKU – Rakentamisen luvanvaraisuus (25-26 §)

Rakennusjärjestyksen 25 §:n määräyksellä tietyt vähäiset rakennushankkeet vapautetaan rakentamisluvan tarpeesta, mikäli ne täyttävät määräyksessä asetetut vaatimukset. Tarkoituksena on vapauttaa sellaisia hankkeita luvanvaraisuudesta, joihin ei liity viranomaisen valvottavaksi kuuluvaa yleisen turvallisuuden, kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön suojelun tai muunlaista yleisen edun kannalta oleellista näkökulmaa.

Entisöintiä koskevalla 26 §:n määräyksellä ei ole tarkoitus muuttaa rakentamislain 42 § 3 momentissa säänneltyä korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuuden kynnystä. Määräyksen tarkoituksena olla yksinomaan informatiivinen ja lisätä tietoutta siitä, että monet korjaus- ja muutostyöt eivät rakentamislain mukaan edellytä rakentamislupaa.

6 LUKU – Rakentaminen erityisalueilla (27-32 §)

Rakennusjärjestyksen 27 §:ssä on määriteltä arvokkaan kulttuuriympäristöalueet ja kohteet. Rakennusjärjestyksen määräyksellä on lisäksi ohjattu rakentamista näillä alueilla niin, että rakentamisen alueeseen sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota suojelun kohteena olevien arvojen turvaamiseksi.

Jyväskylässä on runsaasti pohjavesiesiintymiä, minkä vuoksi pohjavesialueilla rakentamista on tarpeen säädellä rakennusjärjestyksen erityismääräyksiin. Rakennusjärjestyksen 28 § ja 31 §:ien määräysten tarkoituksena on estää rakentamisen haitallisia vaikutuksia pohjaveteen, sen tasoon ja estää pohjaveden pilaantumista. Varsinainen pohjaveden pilaamiskiellon

valvonta kuuluu kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisella, joka osaltaan valvoo muutenkin ympäristönsuojelulainsäädännön ja kaupungin ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Rakennusjärjestyksen 29 §:n määräyksellä maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämismääräyksellä on tarkoitus turvata, ettei rakentamista toteuteta pilaantuneella maaperällä.

Jyväskylä on eräissä selvityksissä nimetty kohonneen radonriskin alueeksi. Lisäksi alueella runsaasti kallio- ja moreenimaita, joissa voi esiintyä arseenia. Rakennusjärjestyksen 30 §:ssä on siksi tarpeen antaa rakentamista ohjaavia määräyksiä mainittujen haitallisten yhdisteiden huomioimisesta rakentamisessa.

Jyväskylässä on sekä maantie- että rautatieliikenteen solmukohta. Jyväskylässä on tästä johtuen liikenteen aiheuttamalle melulle ja värinälle alttiita alueita. Rakennusjärjestyksen 32 §:n määräyksillä on siten tarpeen ohjata rakentamishankkeeseen ryhtyvää ottamaan huomioon rakennusten suunnittelussa mahdollinen liikenteen aiheuttama melu ja värinä ja tarvittaessa todentamaan niitä mittauksin.

7 LUKU – Piha-alueen rakentaminen (33-43 §)

Rakennusjärjestyksen 33 §:ssä määrätään yleisellä tasolla pihan rakentamisessa huomioon otettavista seikoista. Määräyksen tavoitteena on ohjata pihojen suunnittelua niin, että piha täyttää rakentamislainsäädännön muussa rakentamisesta koskevassa sääntelyssä sille asetetut vaatimukset. Puiden kaatamista koskevassa 33 §:n 2 momentissa tarkoituksena on määrätä yksiselitteisesti ja ymmärrettävästi siitä, milloin puiden kaataminen on vaikutuksiltaan sellaista, että työhön tarvitaan maisemätyöluva.

Rakennusjärjestyksen 34 §:ssä asetetaan reunaehdot pihan aitaamiselle. Määräysten tarkoituksena on, että aidan tai aidanteen rakentaminen ei heikennä kaupunkikuvaa, aiheuta vaarallisia näkemäesteitä tai haittaa katujen kunnossapitoa.

Rakennusjärjestyksen 35-36 §:issä on määrätty siitä, miten rakentaminen tulee tietyillä sovitaa ympäristöönsä. Määräyksen tarkoituksena on vähentää rakentamisen kaupunkikuvallista ja maisemallista vaikutusta.

Rakennusjärjestyksen 37 §:ssä on määrätty yleisellä tasolla pihan korkeusasemasta. Jyväskylässä on runsaasti rinteisiä rakennuspaikkoja, joilla on tarpeen suorittaa maanrakennustöitä rakentamishankkeiden yhteydessä. Määräyksen tarkoituksen on varmistaa, että pihamaiden korkeusasema yhteensovitetään riittävällä tavalla ympäröivään alueeseen ja katukorkeuteen. Rakennusjärjestyksen 38 §:ssä on määrätty tarkemmin siitä, miten pihamaan korkeusaseman muutokset tulee toteuttaa.

Rakennusjärjestyksen 39 §:ssä on määrätty tarkemmin pihan ajoneuvoliikenteen edellyttämistä toimista. Rakentamislain 44 ja 45 § mukaan rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Rakennusjärjestyksen määräyksellä kadulle tai tielle rakennettujen ajoneuvoliittymien määrää ja kokoa rajoitetaan ja vapaana näkemäaluetta säännellään liikenneturvallisuussyistä. Ajo kiinteistöltä kadulle tai tielle on turvallisinta silloin, kun ajo tapahtuu yhden ja kooltaan rajatun liittymän kautta. Näin muiden tienkäyttäjien on mahdollista ennakoida ja havaita kiinteistöltä kadulle tai tielle siirtyvä ajoneuvoliikenne. Asianmukaisen liittymän rakentaminen valvotaan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä. Mikäli liittymä toteutetaan maantieltä, on erillisen liittymäluvan tarve selvitettävä Elinvoimakeskuksesta.

Ajoneuvosuojien vähimmäisetaisyyttä koskevalla sääntelyllä pyritään parantamaan liikenneturvallisuutta siten, ettei kiinteistöille rakennettaisi autotalleja tai -katoksia niin lähelle katualueen rajaa, että kiinteistöltä kadulle ajettaessa ajoneuvo tulisi suoraan tallista tai katoksesta katualueelle. Muiden kadun käyttäjien voi olla vaikea ennakoida ja havaita suoraan tallista tai katoksesta kadulle tulevaa ajoneuvoa, sillä talli tai katos voi muodostaa näkemäesteen, jonka takaa ajoneuvo tulee katualueelle. Onnettomuuksien välttämiseksi on parempi, että ajoneuvo ei tule katualueelle näkemäesteen takaa. Edellyttämällä ajoneuvon kääntömahdollisuutta kiinteistöllä pyritään estämään sellainen tilanne, jossa ajoneuvon on peruutettava joko kiinteistölle tai siltä pois.

Pientalokiinteistön osalta pyritään parantamaan rakennusten käytön esteettömyyttä edellyttämällä, että ajoneuvo voidaan tarvittaessa pysäköidä rakennuksen pääasiallisen asuinkerroksen kanssa samalle tasolle.

Pelastustietä koskevassa määräyksen tarkoituksena on varmistaa, että hälytysajoneuvoilla on pääsy ja riittävät opasteet rakennuspaikoille.

Rakennusjärjestyksen 40 §:n määräykset auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä ovat luonteeltaan informatiivisia. Määräyksillä ei ole tarkoitus tiukentaa voimassa olevan pysäköintinormin ja polkupyöräpysäköintinormin mukaisia vaatimuksia autopaikkojen tai polkupyöräpaikkojen määrästä.

Valtioneuvoston asetuksessa rakennusten esteettömyydestä 2 §:ssä on määrätty, että useamman muissa kuin omakotitaloissa, paritaloissa ja kaupunkipientaloissa tulee vähintään yksi autopaikoista olla liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle soveltuva.

Rakennusjärjestyksen määräyksellä täsmennetään liikkumisesteisen henkilön käyttöön osoitettujen autopaikkojen sijoittelua merkitsemistä koskevaa vaatimusta, jotta paikat palvelisivat mahdollisimman hyvin liikuntaesteisiä henkilöitä.

Rakennusjärjestyksen 41 §:ssä on annettu tarkempia määräyksiä rakennuspaikkojen jätehuolto- ja varastointitiloista. Määräysten tarkoituksena on varmistaa, että tilat suunnitellaan ja rakennetaan niin, että ne soveltuvat käyttöönsä ja ympäristöönsä, eivätkä vaaraa paloturvallisuudelle.

Rakennusjärjestyksen 42 §:ssä on määrätty tonttien lumienhallinnasta. Tontille ja ajoliittymään kertyvää lunta ei saa siirtää tontilta toisen hallitsemalle maa-alueelle, vaan lumet on varastoitava omalle tontille tai kuljetettava asianmukaisesti lumen keräyspaikkoihin. Rakennusjärjestyksen määräyksellä on tarkoitus ohjata tontin rakentamisen suunnittelua niin, että tontilta varataan riittävästi tilaa lumen varastointiin ja ettei varastoidun lumen sulamisvesistä aiheudu haittaa naapureille tai kadunpidolle.

Rakennusjärjestyksen 43 §:ssä on määrätty hule- ja kuivatusvesien käsittelystä rakennetuilla kiinteistöillä. Määräykset täsmentävät alueidenkäyttölain 13a luvun vaatimuksia hulevesien käsittelystä.

8 LUKU – Rakennuksen tai sen osan purkaminen (44 §)

Rakentamislain 55 §:ssä on määrätty siitä, milloin rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamislupaa. Rakennusjärjestyksen 44 §:n määräyksellä informoidaan purettavan rakennuksen omistajaa siitä, että rakennusvalvonta voi rakentamislain ja hallintolain perusteella edellyttää rakennuksen omistajan teettävän tarvittavia selvityksiä rakennuksen mahdollisesta kunnosta, rakennustaiteellisesta arvosta tai suunnitelmaa purkutyön toteuttamisesta.

9 LUKU – Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila (45 §)

Rakennusjärjestyksen 45 §:ssä on määrätty varsin yleisellä tasolla niistä kaupunkikohtaisista erityisvaatimuksista, joita katujen, torien ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa tulee noudattaa. Määräysten tarkoituksena on parantaa yleisten alueiden ja julkisen kaupunkitilan liikkumisesteettömyyttä ja rantarakennelmien ympäristöönsä sopeuttamista.

10 LUKU – Rakennustyön aikaiset järjestelyt (46 §)

Rakennusjärjestyksen 46 § koskee rakennuspaikan rakentamista varten perustettua työmaata. Määräyksen tarkoituksena on ehkäistä rakentamistyöstä ympäristölle ja henkilöille aiheutuvia haittoja ja vaaroja. Määräykset ovat monilta osin voimassa olevan oikeuden vaatimukset toistavia. Määräykset on kuitenkin katsottu tarpeellisiksi koota rakennusjärjestykseen, jotta ne tosiasiaassa tulisivat huomioiduksi rakennustyömaalla. Työmaalla tulee luonnollisesti noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä, vaikkei kaikkia määräyksiä olekaan koottu rakennusjärjestykseen. Esimerkiksi rakennus- ja purkujätteen haltijan on ilman rakennusjärjestyksen nimenomaista määräystäkin järjestettävä työmaan jätehuolto siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan jätelain 8 §:ssä määrätyn etusijajärjestyksen mukaisesti valmistella uudelleenkäyttöön, kierrättää tai hyödyntää materiaalina esimerkiksi maarakentamisessa.

11 LUKU – Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito (47-48 §)

Rakennusjärjestyksen 47 ja 48 §:ien määräyksillä tarkennetaan rakentamislain 143 §:n kieltoa ulkovarastoinnista asumiseen tarkoitettulla kiinteistöillä tai tonteilla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi ryhtyä rakentamislain 147 §:n mukaisiin toimenpiteisiin, mikäli kiinteistöllä varastoidaan määräyksen vastaisesti ajoneuvoja tai tavaraa.

12 LUKU – Erinäiset määräykset, liitteet (49 §)

Rakennusjärjestyksen 49 §:ssä määrätään rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Rakennusjärjestys on tarkoitus saattaa voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, jotta se on voimassa 1.1.2027 alkaen, kuten rakentamislain 28 § edellyttää.