

# MÄNTSÄLÄN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto 01.12.2008 / 90 §  
Voimaantulo 01.01.2009

## SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISTÄ	2
1.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja soveltamisala	2
1.2	Kunnan rakennusvalvontaviranomainen	2
1.3	Rakentamistapaohjeet	2
2	LUPAJÄRJESTELMÄT	2
2.1	Rakennuslupa, ilmoitusvelvollisuus	2
2.2	Toimenpidelupa, ilmoitusvelvollisuus	3
3	RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	5
3.1	Sijoittuminen	5
3.2	Rakennuspaikan terveellisyys ja ympäristövaikutukset	5
3.3	Ympäristön hoito ja valvonta	6
3.4	Aitaaminen	7
3.5	Pihamaa	7
3.6	Säilytystilojen rakentaminen	7
4	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	8
4.1	Rakennuspaikka	8
4.2	Rakentamisen määrä	8
4.3	Eläinsuojat	9
5	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	9
5.1	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön	9
5.2	Rakentamisen määrä ranta-alueella	9
6	ALUEET, JOILLA ON ERITYISTÄ SUUNNITTELUTARVETTA	10
6.1	Suunnittelutarvealueet	10
7	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	10
7.1	Julkiset ulkotilat	10
7.2	Tontteja ja kaavamerkintöjä koskevia erityismääräyksiä	11
8	VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	12
8.1	Keskitetty vesihuoltoverkosto	12
8.2	Talousveden riittävyys	12
8.3	Jätevesien käsittely	12
8.4	Erityisiä määräyksiä pohjavesialueilla	12
9	HYVÄ RAKENTAMISTAPA	12
9.1	Rakennustyön aikaiset järjestelyt	12
9.2	Rakennuksen kunnossapito, korjaaminen ja purkaminen	13
9.3	Kunnan eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen	13
10	MÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	14
10.1	Määräyksistä poikkeaminen	14
11	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO	15

## LIITTEET

## 1 YLEISTÄ

### 1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mm. Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä lisäksi Mäntsälän kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

### 1.2 Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Mäntsälän kunnan rakennusvalvontaviranomainen on Mäntsälän ympäristölautakunta, jonka alaisena toimii Mäntsälän kunnan rakennusvalvonta. Ympäristölautakunnan ja sen alaisten virkahenkilöiden tehtävistä ja päätösvallassa määrätään Mäntsälän kunnan hallintosäännössä.

### 1.3 Rakentamistapaohjeet

Tämän rakennusjärjestyksen lisäksi ympäristölautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin tai paikallisiin oloihin sopivaa ja kestäväää rakentamista. Rakentamistapaohjeet täydentävät muita rakentamista koskevia lakeja ja määräyksiä ja ne ovat vaikutusalueellaan sitovia. Rakennustarkastaja voi antaa rakennustapaohjeita.

## 2 LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 Rakennuslupa, ilmoitusvelvollisuus

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen vaipan laajentamiseen että kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista. Tämä koskee myös vapaa-ajan asunnon muuttamista pysyvään asumiseen.

Huoneistojärjestely, jossa huoneistojen lukumäärää muutetaan, vaatii rakennusluvan. Huoneiston sisällä tapahtuvalle tilojen muutokselle on haettava lupa, jos muutoksella on vaikutusta terveellisyyteen tai turvallisuuteen tai tilojen käyttötarkoitus muuttuu. Tällaisia muutoksia ovat mm. WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen. Toimenpiteellä tulee olla taloyhtiön suostumus. Luvanvaraisia muutoksia ovat lisäksi mm. autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi (huoneistoalan muutos) ja autokatoksen muutos autotalliksi (kerrosalan muutos). Asuinhuoneiden jakaminen tai yhdistäminen ei edellytä rakennuslupaa.

Sauna ja muu tulisijallinen talousrakennus sekä autotalli ovat aina luvanvaraisia rakennushankkeita.

Talousrakennus vaatii rakennusluvan.

Tuotantorakennus vaatii aina rakennusluvan.

Asemakaava-alueen ulkopuolella saadaan rakentaa kirjallisella ilmoituksella kylmä puuverhoiltu enintään 30 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus, jos rakennuspaikka on alle 10 ha ja enintään 50 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus, jos rakennuspaikka on yli 10 ha. Talousrakennuksen tulee liittyä jo olemassa olevan asunnon pihapiiriin tai maatilan talouskeskuksen toimintoihin.

Asemakaava-alueella saadaan rakentaa kirjallisella ilmoituksella yksi kylmä puuverhoiltu talousrakennus tonttia kohden asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Talousrakennuksen enimmäiskoko saa olla enintään 15 m<sup>2</sup> ja sen tulee liittyä jo olevan asunnon pihapiiriin.

Lupaa tai ilmoitusta ei tarvita enintään 8 m<sup>2</sup> suuruisen leikkimökin, kasvihuoneen tai muun vastaavan rakentamiseen.

Maisemallisesti merkittävä tai ranta-alueelle sijoittuva masto tai piippu vaatii rakennusluvan.

Hormin rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen vaatii rakennusluvan.

## 2.2 Toimenpidelupa, ilmoitusvelvollisuus

Rakennusluvan sijasta tulee hakea toimenpidelupa tai tehdä ilmoitus seuraavan taulukon mukaisesti:

Kirjainten selitykset:

T = toimenpidelupa haettava

I = kirjallinen ilmoitus tehtävä

Toimenpide:	
<b>1) Rakennelma tai rakennus</b>	
- grillikatos, umpinainen, yli 8 m <sup>2</sup> asemakaava-alueella	I
- katos 10 - 20 m <sup>2</sup> asemakaava-alueella	I
- katos 20 - 35 m <sup>2</sup> , kun rakennuspaikan koko alle 10 ha	I
- katos 20 - 50 m <sup>2</sup> kun rakennuspaikan koko yli 10 ha	I
- kioski tai vastaava enint. 20 m <sup>2</sup>	T
- esiintymislava, asiakasterassi tai vastaava rakennelma	T
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T
<b>2) Yleisörakennelma</b>	
- urheilu- tai kokoontumispaikka, asuntovaunualue tai vastaava	T
- tilapäisen telttarakennelman tai vastaavan pystyttäminen enintään 3 kuukaudeksi	I
<b>3) Liikuteltava laite</b>	
- asuntovaunun tai asuntoveneen/laivan pitäminen paikassa, johon sillä ei ole lupaa tai joka ei ole sen tavanomaisen käytön mukainen paikka	I
<b>4) Erillislaitte</b>	
- maisemallisesti merkittävä masto tai piippu	T
- masto tai piippu yli 15 m (ei maisemallisesti merkittävä tai ranta-alue)	T

- masto tai piippu enint. 15 m asemakaava-alueella	I
- puistomuuntamo tai vast. tekninen tila enint. 15 m <sup>2</sup>	I
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava yli 15 m	I
- tuulivoimala alle 60 metriä	T
- hiihtohissi tai vastaava	T
- varastointisäiliö tai kontti yli 25 m <sup>3</sup> asemakaava-alueella	T
- varastointisäiliö tai kontti yli 25 m <sup>3</sup> haja-asutusalueella, alle 25 m <sup>3</sup> asemakaava-alueella	I
- tekniset verkostot ja niihin liittyvät laitteistot ja pylväät	I
<b>5) Vesirajalaite</b>	
- suurehko laituri yli 5 venettä varten tai yli 10 m pitkä	T
- muu vesirajaa muuttava tai siihen oleellisesti vaikuttava toimenpide	I
<b>6) Säilytys- tai varastointialue</b>	
- muusta alueesta erottuva suurehko varastointi- tai pysäköintialue tai tällaiseen alueeseen verrattava alue	T
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>	
- kattomuodon muuttaminen	T
- julkisivumateriaalin muutos tai julkisivun muu olennainen muutos, kuten terassin, avokuistin, katoksen tai parvekelasituksen rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen	I
<b>8) Mainostoimenpide</b>	
- mainosrakennelma asemakaava-alueella	T
- ikkunaa peittävät mainokset	T
<b>9) Aitaaminen</b>	
- rakennettuun ympäristöön liittyvä, erottava yli 1,4 m korkea kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	I
<b>10) Kaupunkikuvajärjestely</b>	
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset, esim. meluvalli tai -este tai tekolampi	T

#### Soveltamis- ja menettelyohjeita

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta sekä tarvittaessa naapurin suostumus/kuuleminen.

Rakentaminen tai muu toimenpide tulee tehdä asemakaavan salliman rakennusoi-keuden ja muiden kaavamääräysten tai rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Rakennelman tulee sijaita asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä naapurin rajasta ja asemakaava-alueella 4 metriä naapurin rajasta, ellei asemakaavasta määrätä muuta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen tai hallintosäännössä määrätty viranhaltija voi edellyttää ilmoituksen sijasta rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen. (MRL 129 § 2 mom.).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvonta-viranomainen ole 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta muuta edellyt-tänyt.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta.

### **3 RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

#### **3.1 Sijoittuminen**

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonomukaisuus.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulisi kohdistaa peltoaukeiden sijasta metsiköihin, mäkien rinteille, kumpareille ja olevaa kyläasutusta tukemaan.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus myös turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

#### **3.2 Rakennuspaikan terveellisyys ja ympäristövaikutukset**

##### **3.2.1 Pilaantuneet maa-alueet**

Mikäli rakennuspaikan ja ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristölautakunnalle ja alueen puhdistamisesta on tehtävä ilmoitus Uudenmaan ympäristökeskukselle. 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 yhdisteet pääse rakennuksen sisätiloihin.

##### **3.2.2 Radon**

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Vesikaivon rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonhaitta.

##### **3.2.3 Melu**

Rakennuksen sijoittelussa, rakentamisessa ja pihajärjestelyissä tulee melun torjuntaan kiinnittää erityistä huomiota siten, että voimassa oleva valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä.

##### **3.2.4 Maalämpö**

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

Vesistöön sijoitettaville maalämpöputkistoille on saatava vesialueen omistajan lupa ja niistä on tehtävä ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle.

##### **3.2.5 Pohjavesialue (liite 1)**

Suunniteltaessa rakentamista pohjavesialueelle, on tarvittaessa selvitettävä rakenta-

misen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen. Kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalle maalle.

Pohjavesialueella tehtävässä työssä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä vähintään 4 metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on varmistettava, että täyttöaineokset ovat laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia.

Öljy- ja polttoainesäiliöitä tai muita vaarallisten aineiden säiliöitä ei tule sijoittaa pohjavesialueelle ilman perusteltua syytä. Mikäli säiliö on välttämätön, se tulee sijoittaa maan päälle tai kellariin. Säiliö tulee sijoittaa katettuun suoja-altaaseen ja varustaa ylitäytön estolaittein.

Pohjavesialueilla moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja pintavedet on tarvittaessa johdettava niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumista. Tämä määräys ei koske 1-2 – asuntoisten pientalojen eikä maatilojen talouskeskusten kyseisiä alueita.

### 3.2.6 Voimjohtoalueet (liite 2)

Voimajohtoalue muodostuu johtoaukeasta ja sen molemmilla puolilla olevista 10 metrin reunavyöhykkeistä. Johtoaukean leveys riippuu voimajohdon jännitetasosta yleensä seuraavasti:

- 400 kV:n voimajohdon johtoaukean leveys on 36-42 metriä
- 220 kV:n voimajohdon johtoaukean leveys on 32-38 metriä
- 110 kV:n voimajohdon johtoaukean leveys on 26-30 metriä

Rakennuksen rakentaminen on kielletty voimajohtoaukealla ja käyttöoikeudessa määritellyllä reunavyöhykkeen osalla tai koko reunavyöhykkeellä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennusten rakennuspaikasta tulee vähintään 2000 m<sup>2</sup> sijaita johtoalueen ulkopuolella.

### 3.2.7 Maakaasulinjat ja maantiet

Suunniteltaessa rakentamista maakaasulinjojen ja maanteiden läheisyyteen on otettava huomioon ao. lainsäädännöstä ja ohjeista johtuvat rajoitukset.

## 3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Ympäristön valvonta

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

### 3.4 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön. Aitaamisessa tulee ottaa huomioon pelastustoiminnan turvaaminen onnettomuuden sattuessa.

Aidasta ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanaapidolle. Aitaamisessa tulisi ensisijaisesti pyrkiä yhteisen aidan rakentamiseen.

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille (etäisyys rajasta väh. 0,5 m), elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Istutettava aita on sijoitettava tontille siten, että sen oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla.

Tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tonttien haltijat puoliksi, ellei velvollisuuden jakamisesta muuta sovita. Mikäli jakopuusteista ei sovita, siitä päättää ympäristölautakunta.

### 3.5 Pihamaa

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden enintään 6 metriä leveän ajoliittymän. Rummun sisähalkaisijan tulee olla vähintään 400 mm.

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on imeytettävä tontilla, johdettava sadevesiviemäriin tai toimivaan avo-ojaan. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaa sekä sade- ja pintavesien poisjohtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli tontilla olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on ensin selvítettävä ojan täyttämisen vaikutukset omaan ja ympäristön sade ja pintavesien johtamiselle.

Asemakaava-alueelle rakennettavan kaksi- tai useampiasuntoisen uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää hyväksyttäväksi pihasuunnitelma, jossa esitetään pihan eri osa-alueet materiaaleineen ja varusteluineen sekä kasvillisuus, korkeusasemat ja sadevesien johdatus.

Asemakaava-alueella pysäköinti tulee tapahtua omalla tontilla ja siten kuin asemapiirustuksessa on esitetty. Asuintonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, asuntovaunujen ja isojen veneiden säilytykseen. Näiden säilyttämiselle tulee olla paikka, joka mahdollisimman vähän häiritsee naapuria tai rumentaa ympäristöä.

### 3.6 Säilytystilojen rakentaminen

Säilytystiloja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- ulkoiluväline- ja irtaimistovarasto pientaloon 8 m<sup>2</sup>/asunto
- ulkoiluväline- ja irtaimistovarasto rivi- ja kerrostaloon 5 m<sup>2</sup>/asunto.

## 4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

### 4.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maaperältään ja mittasuhteiltaan rakentamiseen sovelias.

Muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Kylä-alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltoverkostoon (liite 3).

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Pinta-alarajoitusten estämättä voidaan tehdä olevaan asuntoon liittyviä talousrakennuksia ja olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja vähäisiä laajennustöitä.

Rakennuspaikkakokovaatimus ei koske ennen 28.3.1994 tiloiksi muodostettuja rakennuspaikkoja.

### 4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja enintään 600 m<sup>2</sup>. Enimmäismäärää laskettaessa ei oteta huomioon maatalouteen liittyvää rakentamista.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Edellytyksenä on, että sivuasunto tehdään pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, josta ei saa maamittaus-toimituksella erottaa itsenäistä tilaa. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 85 m<sup>2</sup>. Sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista.

Yli 10 ha:n suuruiselle, maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia.

Ympäristölautakunta voi sallia maatalouskäytössä olevan maatilalla talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaiskerrosalaan sisältyvänä asuinrakennukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Enimmäismäärä ei koske maatalouteen liittyvien talousrakennusten rakentamista.

Lisäksi rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan sisältyvänä rakentaa yhden ulla-kottoman, yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 50 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalasta vähintään puolet on oltava pääkäyttötarkoituksen mukais-ta tilaa.

Rakentamisen määrää ranta-alueella on käsitelty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 5.2.

### 4.3 Eläinsuojat

Alle 2 ha:n rakennuspaikalle ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai maneesia.

Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen hevostallin (1-3 hevosta tai ponia) saa rakentaa vähintään 2 ha:n suuruiselle rakennuspaikalle. Useamman hevosen tai ponin tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti. Tallin tai lantalan vähimmäisetäisyys naapurin rajasta tulee olla 50 metriä, ellei naapuri anna kirjallista suostumusta rakentaa lähemmäksi rajaa. Tallin ja lantalan etäisyys naapurin asuinrakennuksesta tai siihen liittyvästä oleskelupihasta on kuitenkin aina oltava vähintään 50 metriä.

Rakennuspaikalla tulee osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. Ne tulee sijoittaa riittävän etäälle naapurin rajasta, avo-ojista, vesistöistä, pohjavesialueesta sekä kiinteistön omasta ja naapureiden kaivoista.

## 5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

### 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. 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. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, eikä oikeusvaikutteisessa kaavassa ole muuta määrättyä.

Saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellaisen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Kuitenkin saunarakennuksen kerrosalan mukainen vähimmäisetäisyys rannasta tulee olla 15 metriä, jos kerrosala on enintään 20 m<sup>2</sup> ja 20 metriä, jos kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on pyydettävä rakentamiskorkeussuositus Uudenmaan ympäristökeskukselta.

### 5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Ranta-alueella sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup> ja tarvittava määrä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>.

Saunarakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 30 m<sup>2</sup> ja sen tulee olla yksikerroksinen ja ullakoton.

## 6 ALUEET, JOILLA ON ERITYISTÄ SUUNNITTELUTARVETTA

### 6.1 Suunnittelutarvealueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten suunnittelutarvealueiden (MRL 16.1-2 §) lisäksi suunnittelutarvealueita ovat liitteessä osoitetut asemakaavoittamattomat alueet (liite 4). Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään erikseen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä.

Alueet on osoitettu suunnittelutarvealueiksi, koska niillä sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Tämä määräys on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

## 7 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Tämän luvun määräyksiä noudatetaan rakennettaessa asemakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.

### 7.1 Julkiset ulkotilat

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava hyvän rakennustavan mukaan kestäviksi ja turvallisiksi sekä taajamakuvaan sopiviksi.

Katu-, tori- tai muulle vastaavalle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta tai haittaavat kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laiteta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terrassin aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

1. rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,5 metriä ajoradan osalla.

2. laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä.

3. laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön ja

4. laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terrassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, saa se ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,5 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.

Irralliset mainoslaitteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä tai ole pysäköinnin esteenä. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, ellei ikkunan peittämiselle ole saatu rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupaa.

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulkopintaan eivätkä ne saa estää luonnonvalon pääsyä huoneeseen eikä rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

Puistoihin tai muille yleisille alueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien ja muiden rakenteiden ja laitteiden tulee olla taajamakuvaan sopivia. Puistoihin ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita, elleivät ne liity puistossa harjoitettavaan toimintaan. Oikeudesta rakentaa puistoalueille tai muulle virkistysalueelle on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 47 §:ssä.

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava taajamakuvaan sopiviksi. Jakokaapit tai vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä tai kunossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse taajamakuvaa.

## **7.2 Tontteja ja kaavamerkintöjä koskevia erityismääräyksiä**

Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan ja sijainniltaan sellainen, ettei se vaikeuta alueen muun osan tarkoituksenmukaista käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

MT, AM, M -alueet:

Maatilojen talouskeskuksia varten tarvittavien rakennuspaikkojen kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (M) sekä maatilatalouskeskuksen (AM, MT) alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

Maatilan talouskeskuksen (AM, MT, M) alueelle saa rakentaa talouskeskukseen liittyvien asuintilojen lisäksi rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.

AO, AOR, AP-alueet:

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 4 metriä korkea. Poikettaessa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttikoosta on tontin oltava vähintään 1000 m<sup>2</sup>. Sama koskee AOR ja AP-alueita silloin, kun niitä käytetään omakotimaiseen rakentamiseen.

T -alueet:

Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentaminen kanssa.

## 8 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

### 8.1 Keskitetty vesihuoltoverkosto

Asuinrakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesi- ja/tai viemäriverkostoon, mikäli rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella tai verkosto on rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ja rakennus on liitettävissä verkostoon. Ympäristönsuojeluviranomainen voi vesihuoltolain mukaisesti myöntää vapauden liittymisvelvollisuudesta.

### 8.2 Talousveden riittävyys

Rakennettaessa asuinrakennus tai kotieläinsuoja kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, on varmistettava siitä, että rakennuspaikalle on riittävästi hyvälaatuista pohjavettä talousvedeksi. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys suunnittelutarveratkaisu-, poikkeamispäätös- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

### 8.3 Jätevesien käsittely

Mikäli kiinteistöä ei voida liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, on jätevedet johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulain mukaisesti.

Rakentajan tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien käsittelystä ja johtamisesta. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen vaikuttavat seikat sekä tarvittaessa naapurikiinteistön omistajan suostumus käsiteltyjen jätevesien johtamiselle.

Jäteveden käsittely- ja johtamisrakenteet tulee tehdä ja asentaa huolella.

Jos jätevesistä saattaa aiheutua ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua haittaa, jätevesien johtamiseen ja käsittelyyn on hankittava ympäristönsuojeluviranomaisen lupa.

Jätevesien käsittelystä ja siinä muodostuvista jätteistä määrätään myös kunnan ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräyksissä,

### 8.4 Erityisiä määräyksiä pohjavesialueille

Pohjavesialueilla tulee WC-vedet johtaa umpisäiliöön, mikäli kiinteistö ei ole yleisen jätevesiverkoston piirissä. Muut jätevedet voidaan käsitellä, mikäli se voidaan tehdä pohjavettä vaarantamatta. Jätevesien imeyttäminen on kielletty

## 9 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

### 9.1 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Rakennustyömaasta, siihen liittyvistä koneista ja työvaiheista sekä työmaaliikenteestä ei saa aiheutua naapureille ja ohikulkijoille kohtuutonta haittaa. Haitat tulee minimoida. Mikäli rakennustyön suorittamiseen tarvitaan kunnan katu-, puisto- tai muuta yleistä aluetta, tulee siihen hakea lupa tekniseltä palvelukeskukselta.

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

Häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta tulee tehdä ympäristönsuojelulain 60 §:n mukainen ilmoitus, ellei ympäristönsuojelumääräyksistä muuta johdu.

## 9.2 Rakennuksen kunnossapito, korjaaminen ja purkaminen

Rakennusta ympäristöineen tulee hoitaa ja pitää kunnossa.

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset on esitetty MRL 117 §:ssä, tekniset vaatimukset MRA 50 §:ssä.

Rakennuksen elinkaari:

Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat:

Rakennuksen käyttöikä tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen:

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa, siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot kuten töhryt on poistettava julkisivuista välittömästi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennuksen tai sen osan purkaminen:

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta tai purkamista edellyttävää rakennuslupaa käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

## 9.3 Kunnan eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

Oheisen luettelon mukaisille alueille rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueiden erityispiirteiden sekä kulttuurisen omaleimaisuuden säilyttämiseen.

Uudenmaan kulttuuriympäristöluettelon mukaiset, rakennuslupamenettelyssä huomioidtavat alueet ja kylät erityispiirteineen sekä niiden arvot (liite 5):

1. Mäntsälän kirkon miljö. Hallitsevalla paikalla oleva rakennettu kulttuuriympäristö, johon tiivistyy monipuolisesti myös Mäntsälän kunnalliselämän historiaa. (Asema-kaava)
2. Mäntsälän kartano. Kirkon tuntumassa sijaitseva arvokas kartanoympäristö, johon liittyy kulttuurihistorian romanttisiaakin säikeitä.
3. Hirvihaaran myllymaisema. Monipuolinen kulttuurimaisema-alue, Mäntsälän tultikkuteollisuuden kehto.

4. Sepänmäen museoalue, Hirvihaara. Pitäjän käsityöläismenneisyyttä laajasti esittelevä ulkomuseoalue, jossa useimmat rakennukset alkuperäisellä paikallaan.
5. Tuusulan ja Mäntsälän välinen historiallinen tielinja. Historiallinen, perinteisen linjauksensa säilyttänyt maantie, jonka varsilla vaihtelevaa kulttuurimaisemaa.
6. Ohkolan kylä. Liikenteellisesti keskeisesti sijainnut vanha kylä, jonka peltoaukeat levittäytyvät laajoina jokilaaksossa.
7. Ohkolan sairaala ja asuintalot. 1960-luvun sairaala-arkkitehtuurin merkittävä edustaja puistomaisessa metsämaastossa.
8. Nummisten kulttuurimaisema. Valtakunnallisesti arvokas kartanokulttuurin luoma kulttuurimaisema-alue, johon liittyy myös teollisuushistoriaa.
9. Sääksjärven tievarsiasutus. Nauhamainen, varsin harva kyläasutus historiallisen tielinjan varrella.
10. Sälinkään kartano ja kulttuurimaisema. Sälinkään kyläkeskus tienristeyksessä muodostaa yhä elävän kokonaisuuden kauppoineen ja pienteollisuusrakennuksineen, Teollisuushistoriallisesti arvokas kartanoympäristö.
11. Soukkion-Lukon kulttuurimaisema. Pienimittakaavaiselle maisemalle antavat leimansa kylätiet ja niiden varsilla olevat rakennukset
12. Kaukalammen kulttuurimaisema. Perinteisen ilmeensä säilyttänyt kylä, johon liittyy myös huvilaperinteitä.
13. Saaren kartanon kulttuuriympäristö. Edustava näyte 1920-luvun harvalukuisesta kartanoarkkitehtuurista. Teollisuushistoriallisesti arvokas ympäristö.
14. Hautjärven kartanomaisema. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kartano pienimittakaavaisessa viljelymaisemassa.
15. Levannon kylä. Saaren kartanoympäristöön liittyvä kylä avarine viljelymaisemineen.
16. Sulkavan kylä. Avaran viljelymaiseman reunalla oleva kylä kartanoineen.
17. Linnaisten kulttuurimaisema. Vanhan kulttuuriympäristön ja uudemman kartanoarkkitehtuurin rikasilmeinen kokonaisuus.

## 10 MÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

### 10.1 Määräyksistä poikkeaminen

Ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä eikä poikkeaminen vaikeuta huomattavasti naapurin asemaa.

Kun poikkeaminen koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyysmääräyksiä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta vastaista kaavoitusta.

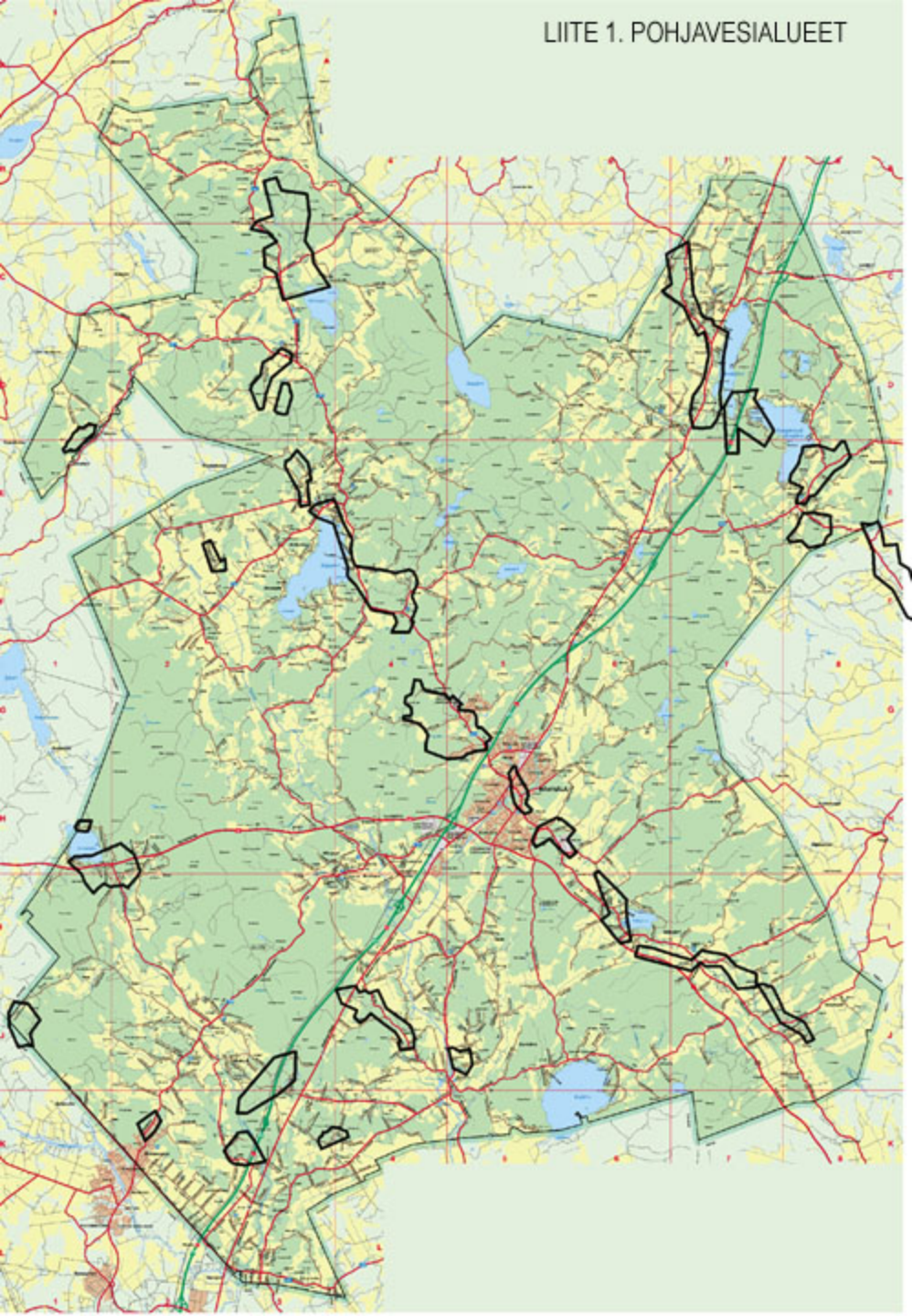
## **11 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO**

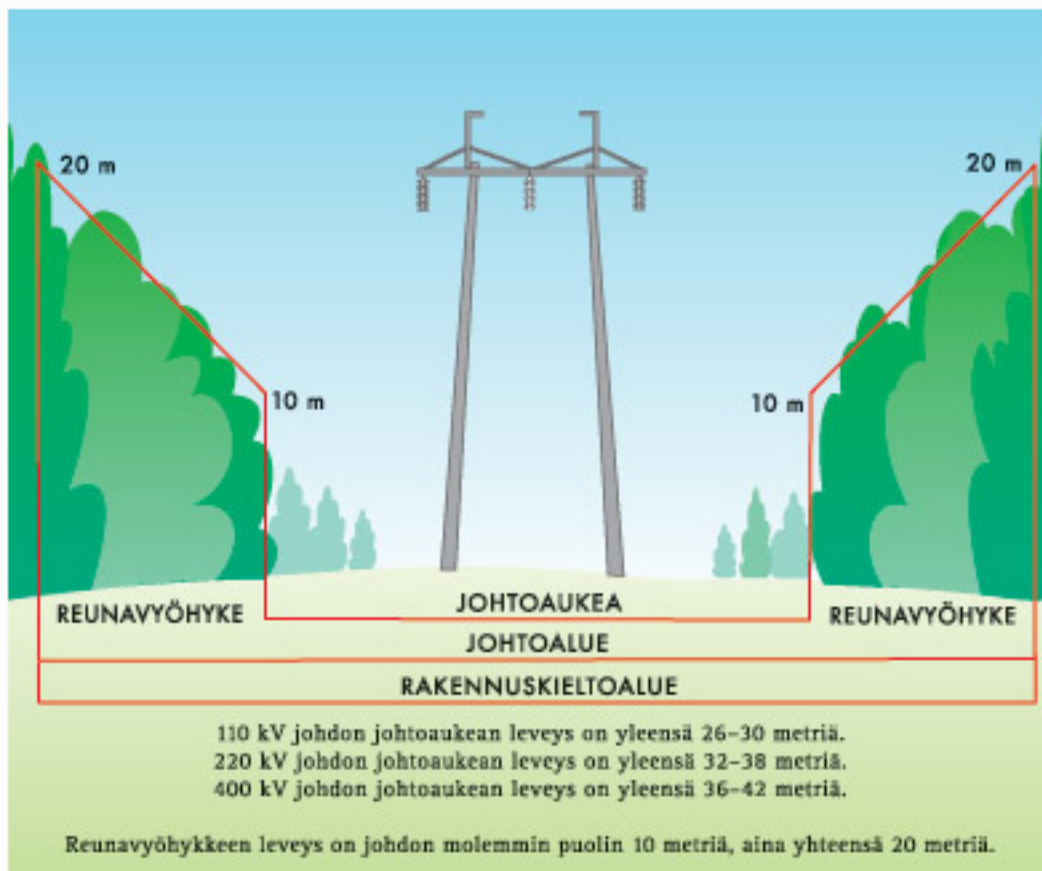
Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2009.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Mäntsälän kunnan 23.9.2002 hyväksytty rakennusjärjestys.

### **LIITEET**

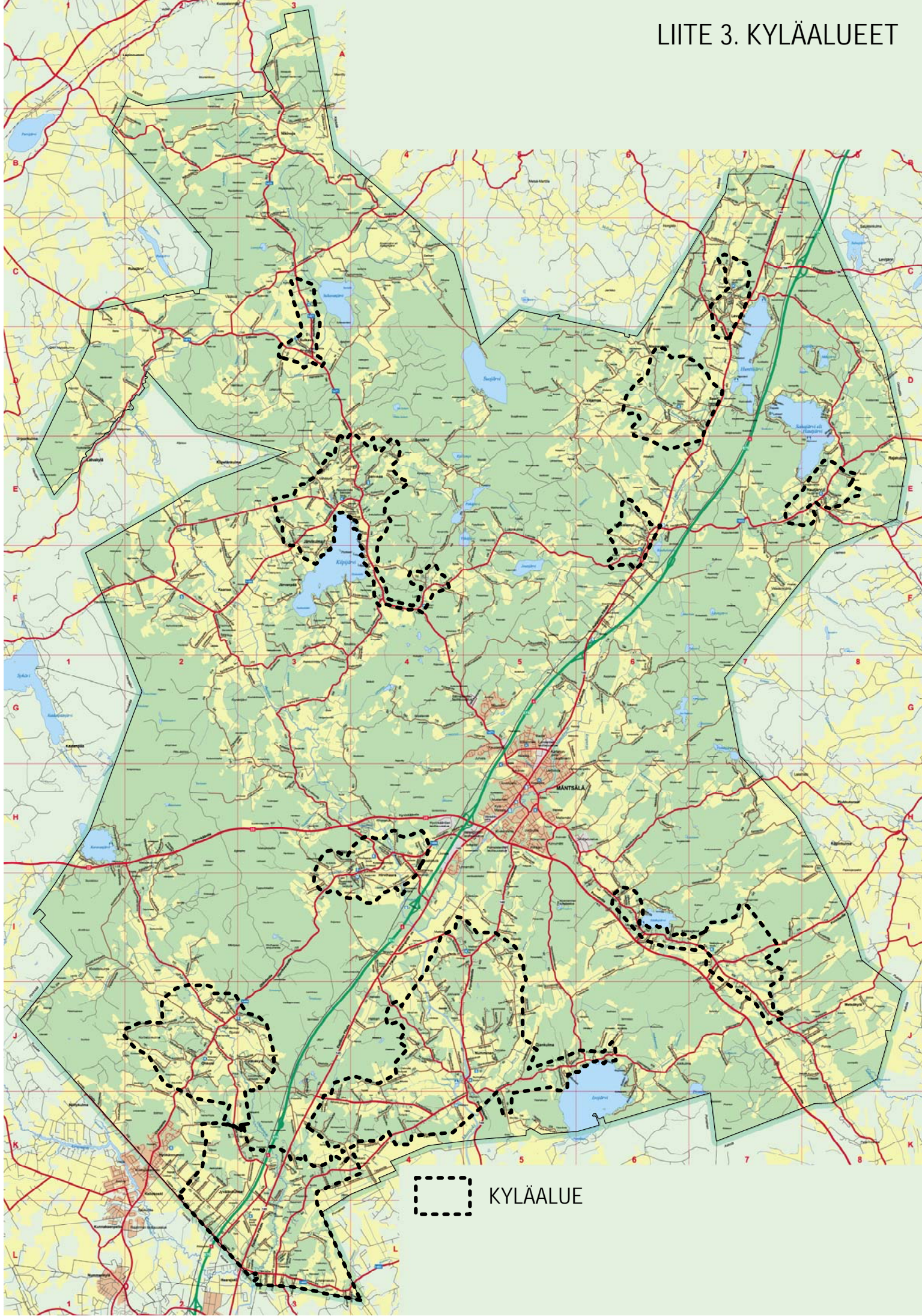
1. Pohjavesialueet
2. Voimajohtoalue
3. Kyläalueet
4. Suunnittelutarvealue
5. Kulttuuriympäristöt





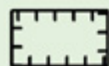
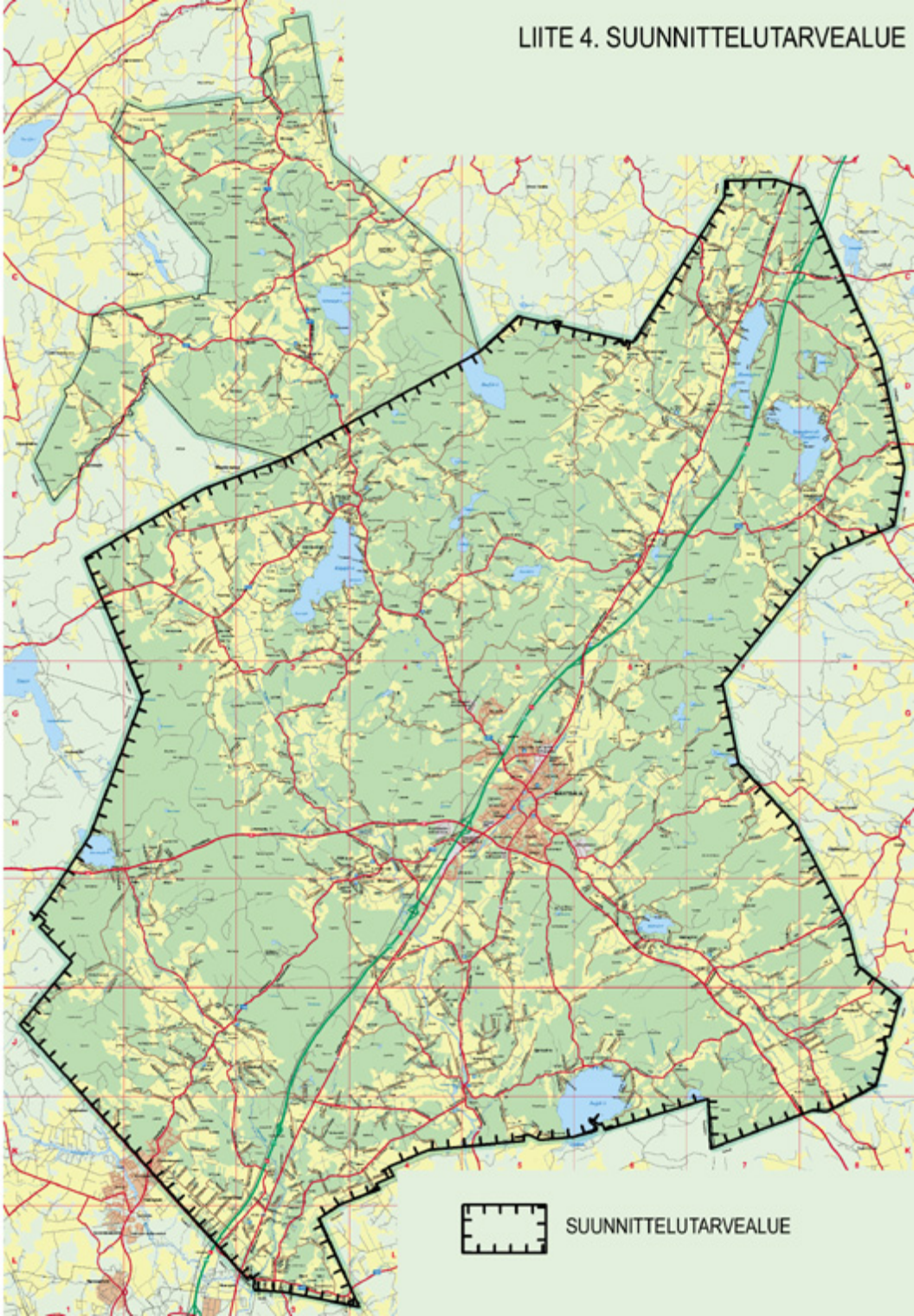
Lähde: Fingrid Oyj:n internet-sivut: [www.fingrid.fi](http://www.fingrid.fi)

# LIITE 3. KYLÄALUEET



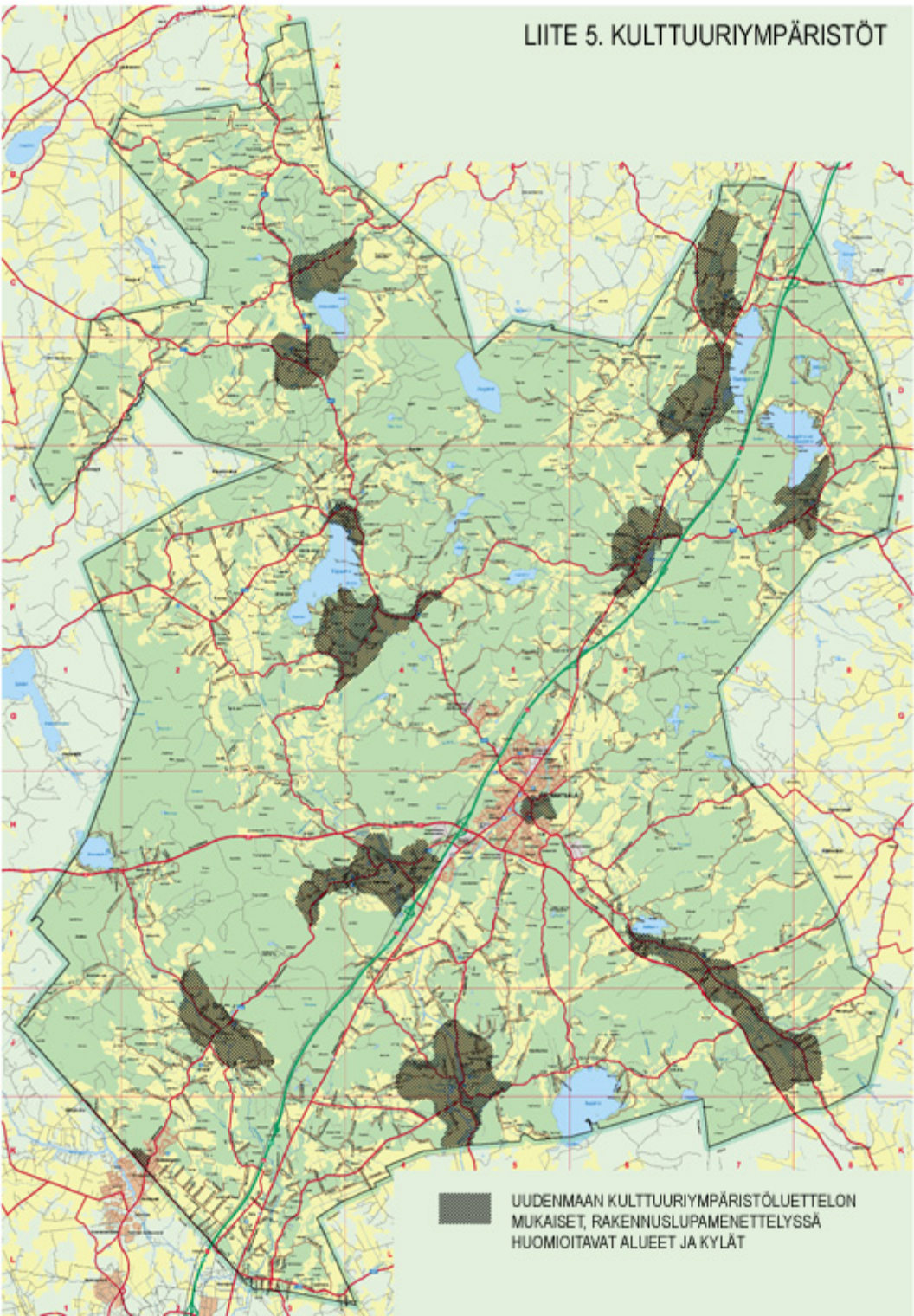
 KYLÄALUE

# LIITE 4. SUUNNITTELUTARVEALUE



SUUNNITTELUTARVEALUE

## LIITE 5. KULTTUURIYMPÄRISTÖT



UUDENMAAN KULTTUURIYMPÄRISTÖLUETTELOON  
MUKAISET, RAKENNUSLUPAMENETTELYSSÄ  
HUOMIOITAVAT ALUEET JA KYLÄT