

Rakennusjärjestysehdotus

Maankäyttölautakunta 28.04.2026 § 21

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Koska kuntien rakennusjärjestysten tulee vastata rakentamislakia, täytyy kuntien päivittää rakennusjärjestyksensä uudistuneen rakentamislain mukaiseksi. Myös Nurmijärven rakennusjärjestystä uudistetaan parhaillaan. Tämänhetkinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013 ja päivitetyn rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.

Vuonna 2024 kuntaan perustettiin rakennusjärjestyksen laatimisen työryhmä, joka on edistänyt rakennusjärjestysluonnosta vuosien 2025 ja 2026 aikana. Mukana laatimisprosessissa on ollut myös laaja työryhmä, jossa on ollut kunnan ja yhteistyökumppaneiden, kuten Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen, asiantuntijoita ja viranhaltijoita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.-18.12.2024. Mielipiteitä tähän liittyen ei esitetty. Rakennusjärjestysluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville toukokuussa 2026. Rakennusjärjestysehdotus on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville RakL 19 § 2 mom. mukaisessa tarkoituksessa syys-lokakuussa 2026.

Rakennusjärjestyksen pääasiallisena tehtävänä on täydentää yleis- ja asemakaavoja niiltä osin kuin se on tarpeen. Rakentamislakiin liittyvien muutosten lisäksi muita selkeitä päivitystarpeita ovat olleet esimerkiksi eri virastojen nimet ja vastualueet sekä vuoden 2013 jälkeen tapahtuneet lakimuutokset. Rakennusjärjestyksessä on myös pyritty huomioimaan paremmin luonnon monimuotoisuus, jolle on varattu kokonaan oma lukunsa. Haja-asutusalueilla sijaitsevien rakennuspaikkojen vähimmäiskokoja on tarkoitus yhtenäistää Kirkonkylän ja Klaukkalan osayleiskaavoihin nähden. Lisäksi rakennusjärjestykseen on mm. listattu luvanvaraisuudesta vapautettuja toimenpiteitä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää 1) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy ja asettaa liitteen mukaisen rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot sekä 2) tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Perttu Pulkka, perttu.pulkka(at)nurmijarvi.fi
asemakaavapäällikkö Crista Toivola, crista.toivola(at)nurmijarvi.fi
johtava rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi, mikael.kangasniemi(at)nurmijarvi.fi
lupainsinööri Marko Pynnönen, marko.pynnönen(at)nurmijarvi.fi
ympäristöasiantuntija Kati Vinkki, kati.vinkki(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Muutosesitys 1

Keskustelun aikana maankäyttölautakunnan jäsen Marjo Bruun esitti seuraavaa:

Rakennuspaikan koko ja tehokkuus asemakaavan ulkopuolella

Kohta 1: 14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Kohta 2: 15.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Kohta 3: 16.1 enimmäiskerrosala maatilarakentaminen

Esitys: Esitän, että rakennusjärjestysluonnoksen pykälissä 14.3 ja 15.1 sekä 16.1 määritellyjä rakennuspaikan vähimmäiskokoja ja rakennusoikeuksia lievennetään maaseudun ja kylien elinvoiman turvaamiseksi. Lisäksi esitän, että 2 hehtaarin (20 000 m²) tonttikokovaatimuksesta maakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla luovutaan, ja tiukempi 10 000 m² vaatimus rajataan koskemaan ainoastaan valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Rakennusjärjestyksen liitekartta tulee päivittää vastaamaan tätä muutosta.

1. Muutettava teksti luonnoksessa (14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset):

"Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen tai oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueella, jossa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1. 5 000 m²
2. 5 000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
3. 3 000 m² vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka
4. 20 000 m² maakuntakaavan mukainen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (liite)"

Uusi teksti (korvaava muotoilu):

"Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen tai oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueella, jossa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1. 3 000 m²
2. 3 000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
3. 2 500 m² vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka
4. 10 000 m² valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (liite).

(Lisäksi rakennusjärjestyksen liitekartta päivitetään vastaamaan tätä kohdan 4 rajausta poistamalla siitä maakunnalliset maisema-alueet ja säilytetään sinisellä oleva RKY-alue). "

2. Muutettava teksti luonnoksessa (15.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka):

(Luonnoksen nykyinen sanamuoto tehokkuudesta, n. 10 % ja 500 k-m²)

"Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään 500 k-m². Rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Edellä oleva määräys ei koske maatalouden harjoittamista palvelevien talousrakennusten rakentamista."

Uusi teksti (korvaava muotoilu):

"Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään 600 k-m². Rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla kuitenkin enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Edellä oleva määräys ei koske maatalouden harjoittamista palvelevien talousrakennusten rakentamista."

3. Muutettava teksti luonnoksessa (Rakentamisen määrä, maalarakentaminen, 16.1)

"Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala talousrakennuksineen on 500 k-m²."

Uusi teksti (korvaava muotoilu):

"Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala talousrakennuksineen on 600 k-m²."

Perustelut muutoksille:

1. Maisema-alueiden vaatimusten kohtuuttomuus (20 000 m² -> poisto) Luonnoksessa esitetty 2 hehtaarin (20 000 m²) tonttikokovaatimus maakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla on täysin ylimitoitettu ja tosiasiallisesti asettaa nämä alueet rakennuskieltoon. Nämä maisema-alueet sisältävät useiden kylien oleellisia keskustaosia, joissa yhdyskuntarakenne koostuu jo nykyisellään huomattavasti pienemmistä, tiiviisti rakennetuista asuintonteista. Vaatimus estäisi kyläkeskusten luonnollisen täydennysrakentamisen sekä kylien elinvoiman säilyttämisen. Rajoituksen kaventaminen koskemaan vain valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) 10 000 m²:n vähimmäiskoolla on täysin riittävä toimenpide kansallisesti arvokkaimman rakennusperinnön suojelemiseksi.

2. Kuntien välinen kilpailukyky (5 000 m² -> 3 000 m² ja 10 % -> 15 %) Nurmijärven on säilytettävä kilpailukykyä ja elinvoimansa suhteessa naapurikuntiin. Esimerkiksi Mäntsälän uudessa (2025) rakennusjärjestyksessä haja-asutusalueen tontin vähimmäiskooksi on linjattu 4 000 m² ja tehokkuusluvaksi 15 % (max. 600 k-m²). Nurmijärvellä ei ole maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä perusteita asettaa naapurikuntia merkittävästi tiukempia, rakentamista ja maanomistajien yhdenvertaisuutta rajoittavia ehtoja. 3 000 m² on maaperän kantokyvyn ja kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn kannalta täysin turvallinen ja riittävä pinta-ala.

3. Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen (3 000 m² -> 2 500 m²) Kuntatalouden ja kestävä kehityksen kannalta on ensiarvoisen tärkeää ohjata rakentamista alueille, joissa on jo valmiina vesi- ja viemäriverkosto. Kun jätevesiä ei tarvitse käsitellä maaperässä, 2 500 m² tonttikoko on haja-asutusalueellakin täysin riittävä. Tämä maltillinen tiivistäminen verkostojen varsilla tukee vesihuoltolaitosten taloutta ja tekee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisestä tehokkaampaa uuden rakentamislain hengen mukaisesti.

4. Nykyaikaiset tila- ja asumistarpeet (500 k-m² -> 600 k-m²) Maaseudulla asuminen yhdistyy yhä useammin etätyöhön, yrittäjyyteen ja tilaa vaativiin harrastuksiin. Nostamalla asuinrakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus 600 kerrosneliometriin annetaan perheille mahdollisuus rakentaa päärakennuksen lisäksi riittävät talousrakennukset (kuten autotallit, varastot ja etätyötilat) ilman, että joudutaan hakemaan raskaita ja työläitä poikkeamislupia. Tehokkuusluvun nosto 15 prosenttiin mahdollistaa näiden toimintojen sijoittamisen järkevästi jo 4 000 m² tontille. Maatalouden rakennusten vapautus tästä rajasta takaa lisäksi perinteisten maaseutuelinkeinojen häiriöttömän jatkumisen.

Maankäyttölautakunnan jäsenet Kalle Mustonen ja Anni Koponen kannattivat Marjo Bruunin tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu, muutosesitys on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti seuraavanlaisen äänestys ehdotuksen:

JAA-Pohjaesitys
El-Marjo Bruunin muutosesitys

Äänestys suoritettiin nimenhuutona.

Äänestyksen tulos:

4 JAA ääntä (Virolainen, Heilimo, Mälkki, Vannesluoma)

7 Ei ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Suomi)

Täten Marjo Bruunin muutosesitys hyväksyttiin äänin 7-4.

Muutosesitys 2

Keskustelun kuluessa Joona Suomi esitti:

Muutosesitys 5 A:

Kohta: 14.4 Pienteollisuus ja muut rakennuspaikat

Esitys: Esitän, että pykälään 14.4 lisätään selkeä määräys pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta, sillä se puuttuu tällä hetkellä luonnoksesta kokonaan. Samalla pykälän otsikkoa täydennetään vastaamaan uutta sisältöä ja pykälään lisätään ehto arvokkaiden maisema-alueiden huomioimisesta.

Muutettava teksti luonnoksessa:

"14.4 Pienteollisuus ja muut rakennuspaikat

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m²."

Uusi teksti (korvaava muotoilu):

"14.4 Pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeus

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta ei enempää kuin 3000 k-m².

Valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla rakentamisen sijoittelussa ja laadussa on huomioitava kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilyminen."

Perustelut muutokselle:

1. **Puutteen korjaaminen ja selkeys:** Luonnoksessa on määritelty pienteollisuustonttien vähimmäiskoko (Luku 14), mutta niitä koskeva rakennusoikeuden määrä puuttuu asiakirjasta (Luku 15) kokonaan. Tällä lisäyksellä korjataan tämä rakenteellinen aukko ja tuodaan luvitukseen tarvittava selkeys.
2. **Yritysmuutoseisyyys ja ennakoitavuus:** Määrittämällä selkeä 20 prosentin tehokkuusluku kunta tarjoaa yrittäjille investointivarmuutta ja toteuttaa kuntastrategian tavoitetta yritysyntävällisyydestä. Ilman selkeää prosenttilukua yrittäjän rakennusoikeus jäisi täysin tapauskohtaisen lupaharkinnan varaan, mikä on elinkeinoelämän kehittämisen kannalta kankea ja epäennustettava malli.
3. **Maisema-arvojen turvaaminen:** Vaikka rakennusoikeutta selkeytetään ja sallitaan suuremmatkin teollisuus- ja varastohallit (esim. 1 hehtaarin tontilla 2 000 k-m²), maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden suojelu varmistetaan erillisellä maininnalla, joka velvoittaa sopeuttamaan suuret rakennusmassat herkkään ympäristöön.

Kalle Mustonen, Anni Koponen ja Marjo Bruun sekä Henna Hurttala kannattivat Joona Suomen tekemää vastaesitystä.

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu, muutosesitys on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti seuraavanlaisen äänestys ehdotuksen:

JAA-pohjaesitys

Ei - Joona Suomen tekemä muutosesitys

Äänestys suoritettiin nimenhuutona.

Äänestyksen tulos:

3 JAA ääntä (Virolainen, Heilimo, Mälkki)

8 Ei ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Vannesluoma, Suomi)

Täten Joona Suomen tekemä muutosesitys hyväksyttiin äänin 8–3.

Muutosesitys 3

Keskustelun kuluessa Joona Suomi esitti seuraavaa:

Muutosesitys 5 B: Yritystoimintaa palvelevan rakentamisen mahdollistaminen maaseudulla

Kohta: 15.3 Yritystoimintaa palveleva rakentaminen asuinrakennuspaikalla

Esitys: Esitän, että asuinrakennuspaikalla sallittavan yritystoimintaa palvelevan rakentamisen määrä määritellään selkeästi yli hehtaarin tonteilla antamalla sille oma 20 % rakentamistehokkuus.

Ehdotettu teksti luonnokseen lisättäväksi/muutettavaksi:

"Vähintään yhden hehtaarin (10 000 m²) suuruisella asuinrakennuspaikalla yritystoimintaa palvelevan erillisen rakennuksen tai rakennusten rakennusoikeus saa olla enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta ei enempää kuin 3000 k-m². Maakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla rakentamisen sijoittelussa ja laadussa on kuitenkin erityisesti huomioitava kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilyminen."

Perustelut: Nurmijärven uusi strategia korostaa yritysystävällisyyttä. Mahdollistamalla esimerkiksi 2 000 k-m² hallitilan rakentaminen hehtaarin asuintontille maaseudulla, tuemme suoraan paikallista pienyrittäjyyttä, koneurakointia, varastointia ja asiantuntijayrityksiä, joiden tarpeisiin pelkät asuintalojen autotallit eivät riitä. Kun tontin koko on vähintään hehtaari, suuretkin talousrakennukset pystytään sijoittamaan tontille siten, että ne sopeutuvat jopa herkemmille maakunnallisille maisema-alueille ilman naapurustolle aiheutuvaa häiriötä. (kun puhutaan asuinrakennuspaikalle, niin vaatiiko se välttämättä asuinrakennusta siihen)
Kalle Mustonen, Anni Koponen ja Marjo Bruun kannattivat Joona Suomen tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu, muutosesitys on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti seuraavanlaisen äänestys ehdotuksen:

JAA- pohjaesitys

Ei-Joona Suomen tekemä muutosesitys

Äänestys suoritettiin nimenhuutona.

Äänestyksen tulos:

3 JAA ääntä (Virolainen, Heilimo, Mälkki)

8 Ei ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Vannesluoma, Suomi)

Täten Joona Suomen tekemä muutosesitys hyväksyttiin äänin 8–3.

Muutosesitys 4

Keskustelun kuluessa Joona Suomi esitti seuraavaa:

Muutosesitys 1: Sivuasukunnan enimmäiskoon ja ehtojen väljentäminen

Kohta: 15.2 Sivuasuunto

Esitys: Esitän, että rakennusjärjestysluonnoksen pykälää 15.2 (Sivuasuunto) muutetaan siten, että sivuasukunnan enimmäiskoko nostetaan 120 kerrosneliömetriin ja ehdoton vaatimus sijainnista "samassa pihapiirissä" poistetaan suurten, yli 5 000 m² tonttien osalta.

Ehdotettu teksti luonnokseen lisättäväksi/muutettavaksi:

"Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasukunnan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m². Sivuasukunnan enimmäiskerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Perustelut: Laki ei aseta ylärajaa sivuasukunnan koolle, vaan päätösvalta on kunnalla. 120 m² mahdollistaa aidosti lapsiperheen tai ikääntyvien vanhempien asumisen samalla kiinteistöllä. Tämä muutos tukee voimakkaasti maaseudun elinvoimaa ja sukupolvenvaihdoksia.

Kalle Mustonen, Anni Koponen ja Marjo Bruun ja Henna Hurttala kannattivat tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtajan tiedusteli voiko lautakunta olla tästä yksimielinen. Lautakunta hyväksyi tämän yksimielisesti.

Muutosesitys 5:

Keskustelun kuluessa Anni Koponen esitti:

Muutosesitys: Eläinsuojien rakentamisoikeuden turvaaminen

Kohta: 17.1 Rakentamisen määrä ja rakennuspaikan vähimmäispinta-ala (Eläinsuojat)

Esitys: Esitän, että eläinsuojien 2 hehtaarin (20 000 m²) vähimmäispinta-alavaatimus säilytetään, mutta pykälään kirjataan yksiselitteisesti oikeus rakentaa eläinsuoja (kuten hevostalli) enintään 200 k-m² laajuudessa.

Ehdotettu teksti luonnokseen lisättäväksi/muutettavaksi:

"Vähintään kahden hehtaarin (20 000 m²) suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 200 k-m² suuruisen eläinsuojan harrastustoimintaa varten, edellyttäen, että kiinteistöllä on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet ja ympäristönsuojelulliset etäisyysvaatimukset täyttyvät."

Perustelut: Kaksi hehtaaria on riittävä tila pienen mittakaavan harraste-eläinten (esim. muutaman hevosen) pitämiseen. Nimenomainen 200 k-m² rakennusoikeuden kirjaus takaa sen, että rakentaja voi toteuttaa eläinsuojelulain nykyvaatimukset täyttävät karsinat, lantalan, varuste- ja rehutilat käytännöllisesti saman katon alle ilman. Toiveissa on, että näin ulkotilat säilyvät siistimpinä.

Kalle Mustonen, Henna Hurttala, Heikki Mälkki ja Pia Vannesluoma kannattivat tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtajan tiedusteli voiko lautakunta olla tästä yksimielinen. Lautakunta hyväksyi tämän yksimielisesti.

Muutosesitys 6:

Keskustelun kuluessa Anni Koponen esitti:

Muutosesitys: Pihan viherpeitevaatimuksen kohtuullistaminen

Kohta: 30.1 Yleiset määräykset (Luonnon monimuotoisuus asemakaava-alueilla)

Esitys: Esitän, että asemakaava-alueen asuinpientalotonttien rakentamattoman pinta-alan viherpeitevaatimusta lievennetään ja joustavoitetaan.

Ehdotettu teksti luonnokseen muutettavaksi:

"Asemakaava-alueella asuinpientalotontin rakentamattomasta pinta-alasta tulee pyrkiä jättämään vähintään 30 % viherpeitteiseksi tai vettä läpäiseväksi pinnaksi. Viherkatoilla tai muilla hulevesiä viivyttävillä ratkaisuilla voidaan kompensoida vaatimusta."

Perustelut: Luonnoksessa mahdollisesti ollut ehdoton 50 % vaatimus on nykyisillä, tiiviisti rakennetuilla ja kapeilla asemakaavatonteilla ylimitoitettu. Se tekee välttämättömien auto- ja kääntöpaikkojen, terassien sekä talousrakennusten sijoittamisesta lähes mahdotonta. 30 % on realistinen tavoite, ja joustavat kompensatiokeinot (kuten viherkatot ja läpäisevät pinnoitteet) tukevat paremmin modernia ja ilmastokestävää rakentamista.

Kalle Mustonen kannatti Anni Koposen tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu, muutosesitys on suoritettava äänestys. Se suoritetaan nimenhuutona. Puheenjohtaja esitti seuraavanlaisen äänestys ehdotuksen:

JAA-pohjaesitys

Ei - Anni Koposen tekemä muutosesitys

Äänestys suoritettiin nimenhuutona.

Äänestyksen tulos:

3 JAA ääntä (Virolainen, Heilimo, Vannesluoma)

8 Ei ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Mälkki, Taipale, Suomi)

Täten Anni Koposen tekemä muutosesitys hyväksyttiin äänin 8–3.

Pöytäkirjan liitteenä on rakennusjärjestysluonnos, joka vastaa maankäyttölautakunnan kokouksessaan 28.4.2026 tekemiä muutoksia.

Tekninen johtaja Juha Oksanen ilmoitti jättävänsä asiaan eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä. Eriävä mielipide koski rakennuspaikan vähimmäiskokojen pienentämistä sekä maakunnallisesti merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöjen suojaehdon poistamista.

Lautakunnan jäsen Pirjo Heilimo jätti asiaan eriävän mielipiteensä. Perustelut samat kuin teknisellä johtajalla.

Liite: Rakennusjärjestysluonnos sisältäen maankäyttölautakunnan kokouksessaan 28.4.2026 tekemät muutokset listatekstissä kuvatulla tavalla

Liite: Teknisen johtajan eriävä mielipide

Päätös

Maankäyttölautakunta päätti

- 1) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy ja asettaa liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
- 2) tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kunnanhallitus 04.05.2026 § 58

Maankäyttölautakunnan päätöksenteon jälkeen esityksessä ei ole huomioitu maankäyttölautakunnan tekemiä muutoksia, joihin tekninen johtaja esittelijänä jätti eriävän mielipiteen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ja asettaa liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Perttu Pulkka, perttu.pulkka(at)nurmijarvi.fi
asemakaavapäällikkö Crista Toivola, crista.toivola(at)nurmijarvi.fi
johtava rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi, mikael.kangasniemi(at)nurmijarvi.fi
lupainsinööri Marko Pynnönen, marko.pynnonen(at)nurmijarvi.fi
ympäristöasiantuntija Kati Vinkki, kati.vinkki(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Asian käsittelyn aikana tehtiin kolme muutosesitystä.

Muutosesitys 1

Leni Niinimäki teki Eero Santalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Sivuasunto (15.2)

Esitän, että pykälä 15.2 hyväksytään viranhaltijoiden alkuperäisen pohjaesityksen ”Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.” mukaisena, ja maankäyttölautakunnan tekemä muutos kumotaan.

Perustelut:

Viranhaltijoiden esitys turvaa paremmin sivuasuntojen hallitun sijoittumisen osaksi olemassa olevaa pihapiiriä ja ehkäisee hallitsematonta yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Niinimäen muutosesityksestä, määräsi puheenjohtaja pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Niinimäen muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 8 (Lakee, Rätty, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi, Vuorisalo, Hägg)

EI 3 (Niinimäki, Sandelin, Santala)

Kunnanhallitus hyväksyi äänin 8 JAA – 3 EI esittelijän pohjaesityksen.

Muutosesitys 2

Leni Niinimäki teki Eero Santalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Viherpeitevaatimus (30.1)

Esitän, että pykälä 30.1 hyväksytään viranhaltijoiden alkuperäisen pohjaesityksen "Asemakaava-alueella asuinpientalotontin rakentamattomasta pinta-alasta tulee olla vähintään 50 % viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot." mukaisena, ja maankäyttölautakunnan tekemä muutos kumotaan.

Perustelut:

Viranhaltijoiden esittämä korkeampi viherpeitevaatimus tukee viheryhteyksien säilyttämistä, hulevesien luonnollista hallintaa (kustannusvaikutus), ilmastotavoitteita ja luonnon monimuotoisuutta. Lautakunnan muutos heikentää näiden tavoitteiden toteutumista.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Niinimäen muutosesityksestä, määräsi puheenjohtaja pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Niinimäen muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 3 (Lakee, Rätty, Takalo-Eskola)

EI 8 (Niinimäki, Sandelin, Santala, Suhonen, Toivonen, Tofferi, Vuorisalo, Hägg)

Kunnanhallitus hyväksyi äänin 3 JAA – 8 EI Niinimäen muutosesityksen.

Muutosesitys 3

Kallepekka Toivonen teki Otto Suhosen, Tarleena Takalo-Eskolan, Mirja-Liisa Tofferin, Hannu Lakeen ja Virpi Rädyn kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Rakennusjärjestysluonnoksen pykälä 14.3

Esitän rakennusjärjestysluonnoksen asuinrakennuspaikkaa koskevien määräysten, palauttamista maankäyttölautakunnan 28.4.26 tonttikokoa ja rakennuspaikka tekemien päätösten mukaisiksi, koska kunnanhallituksen pohjaesityksessä nämä päätökset on jätetty ottamatta huomioon.

Edelleen esitän, että kahden hehtaarin (20 000 m²) kohtuuttomasta tonttikokovaatimuksesta maakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla luovutaan, ja vähintäänkin riittävä yhden hehtaarin (10 000 m²) vaatimus rajataan koskemaan valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Liitekartta päivitetään vastaavasti.

Muutettava teksti kunnanhallituksen pohjaesityksessä

14.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

"Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen tai oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueella, jossa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1. 5 000 m²
2. 5 000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
3. 3 000 m² vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka
4. 20 000 m² maakuntakaavan mukainen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (liite)"

Uusi teksti (Maankäyttölautakunnan päätöksen mukainen korvaava muotoilu):

"Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen tai oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueella, jossa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1. 3 000 m²
2. 3 000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
3. 2 500 m² vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka
4. 10 000 m² valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (liite).

Lisäksi rakennusjärjestyksen liitekartta päivitetään vastaamaan tätä kohdan 4 rajausta poistamalla siitä maakunnalliset maisema-alueet."

Perustelut:

1. **Maankäyttölautakunnan päätösten kunnioittaminen:** Asiantuntijalautakunta on perusteellisen valmistelun, harkinnan ja keskustelujen jälkeen päättänyt näistä joustavimmista ja kyliin rakentamisen houkuttelevuutta lisäävistä ehdoista. Kunnallisdemokratian keskeisiä peruskiviä on se, että virkamieskunta valmistelee, selvittää ja esittää. Sen jälkeen luottamushenkilöt luottamuselimissä päättävät asioista. Siksi maankäyttölautakunnan näkemystä kunnan elinvoiman kehittämisestä tulisi kunnioittaa.
2. **Kuntien välinen kilpailukyky ja infran tehokas käyttö:** NykYTEKNIKALLA 3000 m² ON RIITTÄVÄ PINTA-ALA KIINTEISTÖKOHTAISELLE JÄTEVESIEN KÄSITTELYLLE JA 2500 m² RAKENNETUN VESIHUOLLON ALUEILLA PUOLESTAAN TIIVISTÄÄ MAANKÄYTTÖÄ RAKENNETUILLA ALUEILLA. Kilpailu kyliin ja maalle muuttavista asukkaista etenkin kehyskunnissa tulee jatkossa lisääntymään vääjäämättä. Siksi meidän tulee lisätä houkuttelevuutta ja kiinnostusta Nurmijärvelle muuttamiseen, eikä jäädä takamatkalle heti kättelyssä asettamalla oleellisesti kireämpiä ehtoja kuin naapurikunnissa on tehty.
3. **Maisema-alueiden vaatimusten kohtuuttomuus:** Maakunnallisten maisema-alueiden kahden hehtaarin tonttikokovaatimus on yksittäisen maanomistajan kannalta kohtuuton ja toimii käytännössä rakennuskieltona, joka estää kylien luonnollisen rakentumisen. Maisema-arvot turvataan paljon tehokkaammin tapauskohtaisella, huolellisella harkinnalla (sijoittamislupa ja rakennuksen sopeuttaminen ympäristöön) kuin kohtuuttomalla minimi-tonttikoolla. Valtakunnallisesti merkittävät RKY-alueet on tässä esityksessä suojattu omalla 10 000 m² säännöllään.
4. **Ei jäädä odottamaan yleiskaavaa:** Tonttikokojen pienentämistä ei voida jättää odottamaan mahdollisesti vuosia tai jopa vuosikymmenen kestävää koko kunnan strategista yleiskaavaprosessia. Uuden rakentamislain (2025) henki on nimenomaan se, että rakennusjärjestys toimii vahvana, itsenäisenä ohjausvälineenä, joka mahdollistaa kunkin kunnan itsenäisen ja tarpeeseen perustavan harkinnan, miten maaseutu ja kylät pidetään meidän kunnassa elävänä heti, eikä vasta vuosikymmenten kuluttua kaukaisessa tulevaisuudessa.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Toivosen muutosesityksestä, määräsi puheenjohtaja pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Toivosen muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 5 (Niinimäki, Sandelin, Santala, Vuorisalo, Hägg)

EI 6 (Lakee, Rätty, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi)

Kunnanhallitus hyväksyi äänin 5 JAA – 6 EI Toivosen muutosesityksen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen seuraavin muutoksin:

Viherpeitevaatimus (30.1)

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin rakentamattomasta pinta-alasta tulee olla vähintään 50 % viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

14.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen tai oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueella, jossa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1. 3 000 m²
2. 3 000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
3. 2 500 m² vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka
4. 10 000 m² valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)(liite).

Lisäksi rakennusjärjestyksen liitekartta päivitetään vastaamaan tätä kohdan 4 rajausta poistamalla siitä maakunnalliset maisema-alueet.

ja asettaa sen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Maankäyttölautakunta 15.09.2026
1424/10.03.00.00/2024

Nurmijärven rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.-18.12.2024, eikä mielipiteitä tähän liittyen esitetty. Kunnanhallitus (4.5.2026 § 58) päätti asettaa rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Luonnos oli nähtävillä 15.5.-15.6.2026, ja siitä saatiin 12 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin myös yleisötilaisuus Nurmijärven pääkirjastossa (25.5.2026), ja paikalle saapui 6 henkilöä.

Rakennusjärjestyksen pääasiallisena tehtävänä on täydentää yleis- ja asemakaavoja niiltä osin kuin se on tarpeen. Rakentamislakiin liittyvien muutosten lisäksi muita selkeitä päivitystarpeita ovat olleet esimerkiksi eri virastojen nimet ja vastuualueet sekä vuoden 2013 jälkeen tapahtuneet lakimuutokset. Rakennusjärjestyksessä on myös pyritty huomioimaan paremmin luonnon monimuotoisuus, jolle on varattu kokonaan oma lukunsa. Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen vähimmäiskokoja on ollut tarpeen tarkastella ja yhtenäistää viimeisimpiin oikeusvaikutteisiin osayleiskaavoihin nähden (Kirkonkylä ja Klaukkala). Tavoitteena on mahdollistaa rakentaminen haja-asutusalueilla nykyistä rakennusjärjestystä laajemmin, kuitenkin varmistuen maanomistajien tasapuolinen ja selkeä kohtelu, hallittu yhdyskuntarakenteen kehittyminen ja koko kunnan kokonaisvaltainen maankäytön suunnittelu alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Lisäksi rakennusjärjestykseen on mm. listattu luvanvaraisuudesta vapautettuja toimenpiteitä.

Viranomaisten lausunnot rakennusjärjestysluonnoksesta kohdistuivat rakennusjärjestyksen rooliin kaavoituksen täydentäjänä, rakentamisen lisääntymiseen ilman riittävää suunnittelua sekä hallitsemattoman hajakentän riskien mm. yhdyskuntarakenteeseen liittyen. Lausunnoissa todettiin, että rakentamisen määrää ja sijoittumista tulee ohjata suunnitelmallisesti ja että tonttikokojen, rakennusoikeuksien ja siviiliasuntojen mitoituksen tulee perustua vaikutusarvioihin ja kaavatasoiseen ohjaukseen. Pyydettiin selkeitä perusteita valituille pinta-ala-, etäisyys- ja rakennusoikeusratkaisuille. Myös vaikutusten arviointia ennen uusien määräysten käyttöönottoa toivottiin.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös uudis- ja täydennysrakentamiseen lentomelualueilla sekä siihen, miten kulttuuri- ja maisema-arvot ja ympäristö säilyvät pienentyneiden tonttikokojen ja hajakentän vuoksi. Lisäksi keskeisiä teemoja olivat pohjaveden ja vesistöjen suojeleminen, luonnon monimuotoisuus ja esteettömyys.

Mielipiteissä esiin nousseita teemoja oli tonttikokojen pienentäminen nykyiseen rakennusjärjestykseen nähden ja siihen liittyen pyydettiin perusteita sille, miksi haja-asutusalueiden tonttikoot ovat pienempiä kuin yleiskaava-alueilla. Vaaraksi tonttikokojen pienentämisessä koettiin hallitsematon haja-asutusrakentaminen ja vesihuollon järjestäminen, sekä todettiin ristiriita yleiskaavoituksen suhteen. Kysyttiin myös, että onko vaikutusten arviointia tehty tonttikokojen mitoittamiseen liittyen.

Lisäksi toivottiin muutoksia vapaa-ajan rakentamisen rakennusoikeuksiin liittyen. Myös luonnoksessa esitetyt hevostallien kokoihin ja suojaetäisyyksiin liittyvät muutokset nousivat esiin. Mielipiteissä esitettiin myös huoli siitä, että estävätkö luonnoksessa esitetyt lentomelun aiheuttamat rajoitukset rakentamisen Palojoen alueella, mikä johtaisi kylän näivettymiseen. Yleisötilaisuuden muistio, lausuntojen ja mielipiteiden sisältö ja niihin laaditut vastineet on koottu rakennusjärjestysehdotuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

Saadun palautteen pohjalta on laadittu ehdotus rakennusjärjestykseksi. Oleelliset muutokset on kuvattu alla olevassa tekstissä.

Asuinrakennuspaikkaa koskevia määräyksiä (14.3) on muutettu siten, että uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen tai oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueella, jossa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä, on 5 000 m², ja samoin ranta-alueilla (rantaviivan vähimmäispituus) 50 metriä. Vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 000 m². Maakuntakaavan mukaisella kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella ja valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) rakennuspaikan minimikoko rakennusjärjestyksen ehdotuksessa on 20 000 m². Pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen kokoa ja rakennusoikeutta (14.4) sekä yritystoimintaa palvelevan rakentamisen asuinrakennuspaikalla (15.3) koskevia määräyksiä on muutettu ehdotukseen siten, että enimmäisrakennusoikeus on 10 %, kuten aikaisemmassakin rakennusjärjestyksessä. Lisäksi enimmäisrakennusoikeus on ehdotuksessa 1 500 k-m² luonnoksen 3 000 k-m² sijaan, ja rakentaminen sallitaan ainoastaan muualla kuin arvokkailla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueilla.

Ehdotukseen on lisätty myös useita tarkennuksia pohjavesien suojeluun liittyen, sekä muita vähäisempiä tarkistuksia, yhtenäistetty terminologiaa ja tarkistettu lainsäädäntöön liittyvä ajantasaisuus ja viittaukset. Maakuntakaavan mukaisiin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin liittyvä liitekartta ja lentomeluun liittyvä liitekartta on päivitetty.

Rakennusjärjestyksen ehdotusaineistoon on lisätty perusteluosa, johon sisältyy myös vaikutustenarviointi. Vaikutustenarviointia on laadittu rakennusjärjestyksen merkittävien muutosten osalta osin vertaillen luonnos- ja ehdotusvaiheen määräyksiä.

Rakennusjärjestysehdotus on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville RakL 19 § 2 mom. mukaisessa tarkoituksessa loka-marraskuussa 2026. Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto, arviolta loppuvuodesta 2026.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa liitteen mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville RakL 19 § 2 mom. mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Valmistelija

asemakaavapäällikkö Crista Toivola, [crista.toivola\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:crista.toivola@nurmijarvi.fi)
johtava rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi, [mikael.kangasniemi\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:mikael.kangasniemi@nurmijarvi.fi)
lupainsinööri Marko Pynnönen, [marko.pynnonen\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:marko.pynnonen@nurmijarvi.fi)
ympäristöasiantuntija Kati Vinkki, [kati.vinkki\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:kati.vinkki@nurmijarvi.fi)

Päätös

Jakelu

Kunnanhallituksen listalle
asemakaavapäällikkö
johtava rakennustarkastaja
lupainsinööri
ympäristöasiantuntija
ympäristötoimen hallintopäällikkö
tekninen johtaja
hallintojohtaja
konsernin hallintopäällikkö