Rakennusjärjestys, tarkistettu ehdotus

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 vastuualueet 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.pynnonen(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 määriteltyjä 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, maatilarakentaminen, 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 kilpailukykynsä ja elinvoimansa suhteessa naapurikuntiin. Esimerkiksi Mäntsälän uudessa (2025) rakennusjärjestyksessä haja-asutusalueen tontin vähimmäiskooksi on linjattu 4 000 m² ja tehokkuusluvuksi 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 kestävän 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 kerrosneliömetriin 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 äänestysehdotuksen:

JAA-Pohjaesitys
EI-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. **Yritysmyönteisyys ja ennakoitavuus:** Määrittämällä selkeä 20 prosentin tehokkuusluku kunta tarjoaa yrittäjille investointivarmuutta ja toteuttaa kuntastrategian tavoitetta yritysystävällisyydestä. 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 äänestysehdotuksen:

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 äänestysehdotuksen:

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: Sivuasunnon enimmäiskoon ja ehtojen väljentäminen
Kohta: 15.2 Sivuasunto

Esitys: Esitän, että rakennusjärjestysluonnoksen pykälää 15.2 (Sivuasunto) muutetaan siten, että sivuasunnon 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 sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m². Sivuasunnon enimmäiskerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Perustelut: Laki ei aseta ylärajaa sivuasunnon 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 kompensaatiokeinot (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 äänestysehdotuksen:

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, Räty, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi, Vuorisalo, Hägg)
EI 3 (Niinimäki, Sandelin, Santala)

Kunnanhallitus hyväksyi äänin 8 JAA – 3 EI esittelijän pohjaeistyksen.

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, Räty, 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:** Nykytekniikalla 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 minimitonttikoolla. 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, Räty, 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 § 51

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 varmistaen 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 hajarakentamisen riskeihin mm. yhdyskuntarakenteeseen liittyen. Lausunnoissa todettiin, että rakentamisen määrää ja sijoittumista tulee ohjata suunnitelmallisesti ja että tonttikokojen, rakennusoikeuksien ja sivuasuntojen 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 hajarakentamisen vuoksi. Lisäksi keskeisiä teemoja olivat pohjaveden ja vesistöjen suojelu, 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 mitoitukseen 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
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

Keskustelun aikana maankäyttölautakunnan jäsen Marjo Bruun teki seuraavansisältöisen muutosesityksen Anni Koposen, Janne Taipaleen, Henna Hurttalan, Kalle Mustosen ja puheenjohtaja Joona Suomen kannattamana:

Muutosesitys 1

Asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala
Maankäyttölautakunta 15.9.2026 § 51

Rakennusjärjestysehdotus **kohta 14.3** Rakennuspaikan koko ja tehokkuus asemakaavan ulkopuolella **Kohta 1: 14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset**

Esitys: Esitän, että rakennusjärjestysluonnoksen pykälä 14.3 muutetaan maankäyttölautakunnan 28.4.2026 hyväksymän luonnoksen mukaiseksi seuraavasti:

Kohta 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 000m2 valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Perustelut muutoksille: 1. ja 2. Kuntien välinen kilpailukyky (5 000 m2 -> 3 000 m2 ja 10 % -> 15 %) ja haja-asutusalueen kylien elinvoiman takaaminen. Nurmijärven on säilytettävä kilpailukykynsä ja elinvoimansa suhteessa naapurikuntiin.

Esimerkiksi Mäntsälän uudessa (2025) rakennusjärjestyksessä haja- asutusalueen tontin vähimmäiskooksi on linjattu 4 000 m2 ja tehokkuusluvuksi 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 ja suo osaltaan kilpailukykyä Nurmijärvelle. Nurmijärvi on kasvava kehyskunta, jonka elinvoima nojaa myös haja-asutusalueiden vetovoimaan.

3. Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen (3 000 m2 -> 2 500 m2) Kuntatalouden ja kestävän 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. Maakunnallisesti merkittäville maisema-alueille tai ei löydy yhtään voimassa olevaa korotettua vähimmäispinta-alaa. Luonnoksessa esitetty 2 hehtaarin (20 000m2) tonttikokovaatimus on täysin ylimitoitettu ja asettaa maakuntakaavan mukaisen kulttuuriympäristön käytännössä rakennuskieltoon. Vaatimus estäisi kyläkeskusten luonnollisen täydennysrakentamisen (liite korjattava tämän mukaiseksi).

Koska oli tehty esittelijän pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA - pohjaesitys
EI - Marjo Bruunin muutosesitys

Äänestyksen tulos:
JAA 4 ääntä (Virolainen, Heilimo, Mälkki, Aaltio)
EI 7 ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Suomi)

Maankäyttölautakunta hyväksyi äänin 7-4 Marjo Bruunin tekemän muutosesityksen.

Muutosesitys 2

Keskustelun aikana maankäyttölautakunnan puheenjohtaja Joona Suomi teki seuraavansisältöisen muutosesityksen:

Pohjaesitys "Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Yritystoimintaa palvelevan rakennuksen rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 1 500 k-m²."
—

Rakennusjärjestysehdotus kohta 14.4

Muutosesitys
Esitän, että kohdan 14.4 ensimmäinen kappale muutetaan maankäyttölautakunnan 28.4.2026 § 21 hyväksymän luonnoksen mukaiseksi seuraavasti:

KOHTA 14.4 Pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeus Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Yritystoimintaa palvelevan rakennuksen

rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 3 000 k-m². Muilta osin kohta 14.4 säilyy ehdotuksen mukaisena.

Perustelut
● Ehdotus puolittaa sekä tehokkuusluvun että kerrosalakaton. Tehokkuusluku laskee 0,20:sta 0,10:een ja katto 3 000 k-m²:stä 1 500 k-m²:iin. Hehtaarin työpaikkatontille jäisi 1 000 k-m².

● Perusteluosan mukaan syynä on, että 3 000 k-m² "sallii varsin merkittävien teollisuushankkeiden sijoittumisen". Rakennuspaikan vähimmäiskoko on kuitenkin 10 000 m², ja rakentamislain 45 § sekä suunnittelutarveratkaisu ohjaavat hanketta joka tapauksessa. Merkittävän teollisuushankkeen sijoittuminen ratkaistaan lupaharkinnassa, ei tehokkuusluvulla.

● Tehokkuusluku 0,10 on poikkeuksellisen matala työpaikkarakentamiselle. Vertailun vuoksi: Nurmijärven oma rakennusjärjestysehdotus sallii asuinrakennuspaikalla tehokkuusluvun 0,15 (kohta 15.1). Työpaikkatontille esitetään siis pienempää tehokkuutta kuin omakotitontille.

● Yritysmyönteisyys ja ennakoitavuus: Määrittämällä selkeä 20 prosentin tehokkuusluku kunta tarjoaa yrittäjille investointivarmuutta ja toteuttaa kuntastrategian tavoitetta yritysystävällisyydestä. Liian matala tehokkuusluku ohjaa yritykset naapurikuntiin tai pakottaa kaavoitukseen myös pienissä hankkeissa. Korkeampi tehokkuusluku myös kannustaa yrityksiä siirtymään yritystonteille. Nykyisin useat yritykset asemakaavan ulkopuolella sijaitsevat asumiseen tarkoitetulla tontilla.

● 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.

● Määräys ei koske osayleiskaava-alueita, joilla on kokoa tai rakennusoikeutta koskeva määräys (RakL 17 § 4 mom). Vaikutus kohdistuu kaavattomille alueille.

Maankäyttölautakunnan jäsenet Anni Koponen, Henna Hurttala, Marjo Bruun, Janne Taipale ja Kalle Mustonen kannattivat Joona Suomen tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty esittelijän pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA - Pohjaesitys
EI - Joona Suomen muutosesitys

Äänestyksen tulos:
JAA 4 ääntä (Virolainen, Heilimo, Mälkki, Aaltio)
EI 7 ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Suomi)

Maankäyttölautakunta hyväksyi äänin 7-4 Joona Suomen tekemän muutosesityksen.

Muutosesitys 3

Keskustelun aikana maankäyttölautakunnan puheenjohtaja Joona Suomi teki seuraavansisältöisen muutosesityksen:

Pohjaesitys "Uutta asutusta ei tule sijoittaa yli 55 dB:n lentomelualueelle. Korvaavassa rakentamisessa ja korjausrakentamisessa tulee noudattaa liitekartan 4 osoittamalla lentomelualueella määräyksiä rakenteellisesta ääneneristävyydestä." — Rakennusjärjestysehdotus kohta 28.3 Taulukko: Laskeutumisvyöhyke — ääneneristävyys vähintään 35 dBA.

Lentokonemelualue 1 (LDEN 55–60 dBA) — "Alueelle ei saa sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja", ääneneristävyys vähintään 35 dBA. Lentokonemelualue 2 (LDEN 50–55 dBA) — ääneneristävyys vähintään 32 dBA, laskeutumisvyöhykkeellä 35 dBA.

— Rakennusjärjestysehdotus **kohta 28.3**

Muutosesitys

Esitän, että kohta 28.3 korvataan kokonaisuudessaan seuraavalla: KOHTA 28.3 Lentomelu Lentomelualueella rakennettaessa noudatetaan, mitä rakennuksen ääniympäristöstä annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017) ja melutason ohjearvoista annetussa valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) säädetään, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä säädetään mainitun asetuksen 5 §:ssä ja virkistykseen käytettävien piha- ja oleskelualueiden melutasosta 6 §:ssä. Haettaessa rakentamislupaa liitekartan 4 mukaisella alueella, jolla lentomelun taso on Lden 55 dB tai suurempi, hakijan on esitettävä selvitys rakennuksen ulkovaipan äänitasoerosta sekä virkistykseen käytettävien piha- ja oleskelualueiden melutasosta. Asuin-, loma-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ulko- ja sisämelutason erotuksen (äänitasoero ΔL) tulee olla vähintään 35 dB. Liitekartta 4 on informatiivinen.

Perustelut

● Ulkona olevat oleskelupihat tulevat huomioiduiksi. Virkistykseen käytettävien piha- ja oleskelualueiden melutasosta säädetään asetuksen 796/2017 6 §:ssä (muut. 360/2019): alueet on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei melun keskiäänitaso ylitä 55 desibeliä kello 7–22, ellei asemakaavasta muuta johdu. Sama taso seuraa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 2 §:stä. Lisäksi rakentamislain 36 § velvoittaa huolehtimaan siitä, ettei rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus vaaranna terveyttä tai lepoa. Esitys viittaa näihin nimenomaisesti ja edellyttää piha-alueiden melutason selvittämistä lupavaiheessa. Pohjaesityksessä piha- ja oleskelualueita ei käsitellä lainkaan.

● Ääniympäristöstä on säädetty rakentamismääräyskokoelmassa, joten rakennusjärjestyksen omaa määräystä ei saa soveltaa. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) on julkaistu Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Rakentamislain 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Pohjaesityksen numeeriset ääneneristysvaatimukset jäisivät siten vaille oikeusvaikutusta.

● Asetus antaa poikkeamisvallan nimenomaan asemakaavalle. Asetuksen 796/2017 5 §:n 1 momentin (muut. 360/2019) mukaan ulkovaipan ääneneristyksen on melualueilla oltava vähintään 30 desibeliä, "ellei asemakaavasta muuta johdu". Säännös nimeää poikkeamisvälineeksi asemakaavan, ei rakennusjärjestystä. Tästä syystä määräys rajataan esityksessä asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Maankäyttölautakunnan jäsenet Anni Koponen, Kalle Mustonen, Marjo Bruun ja Henna Hurttala kannattivat Joona Suomen tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty esittelijän pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA - Pohjaesitys
EI - Joona Suomen muutosesitys

Äänestyksen tulos:
JAA 4 ääntä (Virolainen, Heilimo, Mälkki, Aaltio)
EI 7 ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Suomi)

Maankäyttölautakunta hyväksyi äänin 7-4 Joona Suomen tekemän muutosesityksen.

Muutosesitys 4

Keskustelun kuluessa maankäyttölautakunnan jäsen Anni Koponen teki seuraavansisältöisen muutosesityksen:

Esitän, että kohdasta 29.1 poistetaan lintuasiantuntijan käyttöä koskeva virke, jolloin kappale kuuluu seuraavasti:

Kohta 29.1 (puiden kaataminen pesimäaikana)

Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 1.4-31.7 muusta kuin pakottavasta syystä. Tällöinkin on huomioitava mitä kulloinkin voimassa olevassa lainsäädännössä kuten luonnonsuojelu-, metsä- tai metsästyslaissa säädetään lintujen häiritsemisestä pesimäaikana. Puita kaataessa on lisäksi aina huomioitava, että kaadettavissa puissa ei ole luonnonsuojelualuilla tiukasti suojellun lajin pesiä tai muita luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja pesiä.

Eli poistetaan virke: Mikäli rakentamisen vuoksi on välttämätöntä kaataa puita pesimäaikana, hankkeeseen ryhtyvän on tarkistettava puut lintuasiantuntija avustuksella. ennen kaatamiseen ryhtymistä luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Perustelut:
Määräys ei lisää lintujen suojaa: Pesimärauha on turvattu luonnonsuojelualuilla, johon sama kappale jo viittaa kahdessa kohdassa. Velvoite pysyy voimassa poiston jälkeenkin. Muuttuu vai se, kuka joutuu maksamaan sen todentamisen.

Vaatimus siirtää selvityskustannusten rakentajalta ilman euromääräistä ylärajaa. Määräys koskee kaikkea rakentamista neljän kuukauden ajan vuodesta. Myös yhden puun kaatamisesta omakotitontilla. Lintuasiantuntijan käsitettä ei ole määritelty rakennusjärjestyksessä eikä laissa, joten on epäselvää, kuka kelpaa ja mitä tarkistus maksaa.

Määräys on kohtuuttomuusarvion kannalta altis. Rakentamislain 17 § 2 momentin kieltää kiinteistönomistajalle kohtuuttomat määräykset. Pakollinen ulkopuolinen asiantuntija pienessäkin hankkeessa on juuri tämän tyyppinen velvoite.

Määräys on käytännössä valvomaton. Rakennusvalvonnalla ei ole keinoa todentaa, onko tarkastus tehty eikä kelpoisuusvaatimuksia ole asetettu. Määräys, jota ei valvota, heikentää rakennusjärjestyksen uskottavuutta.

Ensimmäinen virke säilyy ennallaan. Esitys ei siis salli puiden kaatamista pesimäaikana-se säilyttää kiellon mutta poistaa pakollisen asiantuntijamenettelyn.

Maankäyttölautakunnan jäsenet Henna Hurttala, Kalle Mustonen, Marjo Bruun ja Janne Taipale kannattivat Anni Koposen tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty esittelijän pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA - Pohjaesitys
EI - Anni Koposen muutosesitys

Äänestyksen tulos:
JAA 3 ääntä (Virolainen, Heilimo, Aaltio)
EI 7 ääntä (Alanne, Bruun, Hurttala, Koponen, Mustonen, Taipale, Suomi)
1 äänesti tyhjää (Mälkki)

Maankäyttölautakunta päätti äänin 7-3 hyväksyä Anni Koposen tekemän muutosesityksen. Yksi äänesti tyhjää.

Pöytäkirjan liitteenä on rakennusjärjestysehdotus, joka vastaa maankäyttölautakunnan kokouksessaan 15.9.2026 tekemiä muutoksia.

Tekninen johtaja Juha Oksanen ilmoitti jättävänsä asiaan eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä. Eriävä mielipide koski rakennuspaikan vähimmäiskokojen pienentämistä sekä pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen kokoa ja rakennusoikeutta. Lisäksi eriävä mielipide koski rakennuspaikan vähimmäiskoon pienentämistä RKY-alueilla ja maakunnallisesti merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöjen alueella.

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

Liite: Rakennusjärjestysehdotus sisältäen maankäyttölautakunnan kokouksessaan 15.9.2026 tekemät muutokset listatekstissä kuvatulla tavalla

Liite: Teknisen johtajan eriävä mielipide

Päätös

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

Maankäyttölautakunta päätti tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Jakelu

Kunnanhallituksen listalle 21.9.2026 kokoukseen
asemakaavapäällikkö
johtava rakennustarkastaja
lupainsinööri
ympäristöasiantuntija
ympäristötoimen hallintopäällikkö
tekninen johtaja
hallintojohtaja
konsernin hallintopäällikkö

Maankäyttölautakunnan päätöksenteon jälkeen esityksessä ei ole huomioitu niitä maankäyttölautakunnan tekemiä muutoksia kohtiin 14.3 (Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset) ja 14.4 (Pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeus), joihin tekninen johtaja esittelijänä jätti eriävän mielipiteen. Kohdat 28.3 ja 29.1 ovat esityksessä maankäyttölautakunnan muutosten mukaisia.

Lentomeluun liittyvässä kohdassa 28.3 ollut teksti ja taulukko on poistettu, ja ne on korvattu maankäyttölautakunnan esittämällä tekstillä. Luonnon monimuotoisuuteen liittyvässä luvussa olevan kohdan 29.1 yleisistä määräyksistä on poistettu vaatimus lintuasiantuntijan käytöstä lintujen pesimäaikana tapahtuvan välttämättömän puunkaatamisen yhteydessä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville RakL 19 § 2 mom. mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

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 4 muutosesitystä.

Muutosesitys 1

Leni Niinimäki teki Eero Santalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Kohta 28.3 Lentomelu

Esitän, että rakennusjärjestykseen palautetaan kohdan 28.3 lentomelua koskeva teksti ja taulukko.

Uutta asutusta ei tule sijoittaa yli 55 dB:n lentomelualueelle. Korvaavassa rakentamisessa ja korjausrakentamisessa tulee noudattaa liitekartan 4 osoittamalla lentomelualueella määräyksiä rakenteellisesta ääneneristävyydestä.

Lentomeluvyöhyke	**Ääneneristävyys lentomelua vastaan**
Laskeutumisvyöhyke Alueelle tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakenteiden ääneneristävyyteen.	Asuinrakennusten ja muiden melulle herkkien toimintojen rakennusten ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 35dBA.

Lentokonemelualue 1 (melutaso LDEN 55-60 dBA) Alueelle ei saa sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja pienimuotoinen täydennysrakentaminen on sallittua.	Uusien asuinrakennusten ja muiden melulle herkkien toimintojen rakennusten ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 35 dBA.
Lentokonemelualue 2 (melutaso LDEN 50-55 dBA) Alueelle tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakenteiden ääneneristävyyteen.	Uusien asuinrakennusten ja muiden melulle herkkien toimintojen rakennusten ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dBA, laskeutumisvyöhykkeellä ääneneristävyyden tulee kuitenkin olla vähintään 35 dBA.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Niinimäen muutosesityksestä, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että
JAA = esittelijän pohjaesitys
EI= Niinimäen muutosesitys

Äänestyksen tulos
JAA 9 (Lakee, Räty, Sandelin, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi, Vuorisalo, Hägg)
EI 2 (Niinimäki, Santala)

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän pohjaesityksen äänin 9 JAA – 2 EI.

Muutosesitys 2
Leni Niinimäki teki Eero Santalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:
Kohta 29.1 Puiden kaataminen pesimäaikana
Esitän, että rakennusjärjestysehdotuksen kohta 29.1 palautetaan viranhaltijoiden alkuperäisen valmistelun mukaiseksi siltä osin kuin siinä edellytetään lintujen pesimärauhan huomioimista ja lintuasiantuntijan käyttämistä välttämättömän pesimäaikaisen puunkaadon yhteydessä.

Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 1.4.–31.7. muusta kuin pakottavasta syystä. Mikäli rakentamisen vuoksi on välttämätöntä kaataa puita pesimäaikana, hankkeeseen ryhtyvän on tarkistettava puut lintuasiantuntijan avustuksella ennen kaatamiseen ryhtymistä lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Lisäksi on aina huomioitava kulloinkin voimassa oleva luonnonsuojelu-, metsä- ja muu lainsäädäntö sekä erityisesti rauhoitettujen lintujen pesien ja pesinnän suojaa koskevat säännökset.

Perustelut:
Rakennusjärjestyksen tavoitteena on rakentamisen ohjaamisen lisäksi paikallisten luonnonarvojen huomioon ottaminen. Pesimäaikainen puunkaato voi aiheuttaa lintujen pesien, munien tai poikasten vahingoittumisen sekä pesinnän häiriintymisen. Pelkkä yleinen viittaus voimassa olevaan lainsäädäntöön ei poista tarvetta ennakoivalle menettelylle tilanteissa, joissa puunkaato on rakentamisen vuoksi välttämätöntä.

Määräys ei muodosta yleistä puunkaatokieltoa. Lähtökohtana on puunkaadon ajoittaminen pesimäajan ulkopuolelle, ja vain pakottavassa tilanteessa kaataminen voidaan tehdä pesimäaikana. Tällöin asiantuntija-arvio toimii ennakollisena keinona ehkäistä luonnonsuojelulainsäädännön vastainen toiminta.

Määräys on siten ennaltaehkäisevä ja luonnon monimuotoisuutta turvaava eikä poista rakennus- tai kiinteistönomistajan mahdollisuutta toteuttaa rakentamishanketta.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Niinimäen muutosesityksestä, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että
JAA = esittelijän pohjaesitys
EI= Niinimäen muutosesitys

Äänestyksen tulos
JAA 9 (Lakee, Räty, Sandelin, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi, Vuorisalo, Hägg)
EI 2 (Niinimäki, Santala)

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän pohjaesityksen äänin 9 JAA – 2 EI.

Muutosesitys 3
Kallepekka Toivonen teki Tarleena Takalo-Eskolan, Virpi Rädyn kannattamana seuraavan muutosesityksen:
Kohta 14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset
Esitän, että rakennusjärjestysehdotuksen kohta 14.3 palautetaan maankäyttölautakunnan 15.9.2026 § 51 päätöksen mukaiseksi seuraavasti:
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 1).

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

Perustelut

- Kilpailu kyliin ja maalle muuttavista asukkaista erityisesti kehyskunnissa pääkaupunkiseudun läheisyydessä tulee jatkossa vääjäämättä lisääntymään. Tämän takia meidän tulee edistää, joustavoittaa ja lisätä houkutteluvuutta nimenomaan Nurmijärvelle muuttamiseen. Kilpailukykyinen ja riittävä vähimmäistonttikoko on tässä keskeinen työkalu.
- Tämän päivän tekniikalla toteutettuna 3000 m2:n tonttikoko on riittävä pinta-ala kiinteistökohtaiselle jätevesien käsittelylle. Kuntatalouden ja kestävän kehityksen kannalta on tärkeää ohjata rakentamista alueille, joissa on valmiina vesi- ja viemäriverkosto. Kun tonttimaata ei tarvita jätevesien käsittelyyn, on 2500 m2:n tonttikoko riittävä ja näin osaltaan ohjaa maltilliseen tiivistämiseen.
- Maakunnallisesti merkittäville maisema-alueille tai RKY-alueille ei löydy yhtään voimassa olevaa rakennusjärjestystä, jossa minimikoko olisi vähintäin 20 000 m2. Ylimitoitettu vähimmäiskokovaatimus estää käytännössä kyläkeskusten luonnollisen täydennysrakentumisen. Maisema- ja kulttuuriarvot turvataan paremmin tapauskohtaisesti rakennusjärjestyksen muilla määräyksillä ja rakentamislupamenettelyn yhteydessä kuin kategorisella ylimitoitetulla vähinmäis- tonttikoolla.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Toivosen muutosesityksestä, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että
JAA = esittelijän pohjaesitys
EI= Toivosen muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 4 (Niinimäki, Sandelin, Santala, Vuorisalo)
EI 7 (Lakee, Räty, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi, Hägg)

Kunnanhallitus hyväksyi Toivosen muutosesityksen äänin 4 JAA – 7 EI.

Muutosesitys 4
Kallepekka Toivonen teki Tarleena Takalo-Eskolan, Virpi Rädyn kannattamana seuraavan muutosesityksen:
Kohta 14.4 Pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeus
Esitän, että rakennusjärjestysehdotuksen kohta 14.4 palautetaan maankäyttölautakunnan 15.9.2026 § 51 päätöksen mukaiseksi siten, että kohdan ensimmäinen kappale kuuluu:
Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Yritystoimintaa palvelevan rakennuksen rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 3 000 k-m².

Perustelut

- **Tehokkuusluku 0,10 on poikkeuksellisen matala työpaikkarakentamiselle.** Nurmijärven rakennusjärjestysehdotus sallii asuinrakennuspaikalla tehokkuusluvun 0,15 (kohta 15.1). Toisin sanoen työpaikkatontille esitetään pienempää tehokkuutta kuin omakotitontille.
- **Yritysmyönteisyys ja ennakoitavuus:** Määrittämällä 20 prosentin tehokkuusluvun kunta toteuttaa kuntastrategian tavoitetta yritysystävällisyydestä ja ennakoitavuudesta. Jos meillä on liian matala tehokkuusluku, ohjausvaikutus tapahtuu naapurikuntiin tai johtaa kaavoitukseen myös pienissä hankkeissa. Asuinrakennusta korkeampi tehokkuusluku myös kannustaa yrityksiä siirtymään yritystonteille. Tällä hetkellä useat yritykset asemakaavan ulkopuolella sijaitsevat asumiseen tarkoitetulla tontilla.
- **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.
- **Määräys ei koske osayleiskaava-alueita, joilla on kokoa tai rakennusoikeutta koskeva määräys (RakL 17 § 4 mom).** Vaikutus kohdistuu kaavattomille alueille.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen Toivosen muutosesityksestä, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että
JAA = esittelijän pohjaesitys
EI= Toivosen muutosesitys

Äänestyksen tulos
JAA 4 (Niinimäki, Sandelin, Santala, Vuorisalo)
EI 7 (Lakee, Räty, Suhonen, Takalo-Eskola, Toivonen, Tofferi, Hägg)

Kunnanhallitus hyväksyi Toivosen muutosesityksen äänin 4 JAA – 7 EI.

Päätös

Kunnanhallitus päätti asettaa seuraavasti muutetun liitteen mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville RakL 19 § 2 mom. mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi:

- **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.

- **Kohta 14.4 Pienteollisuuden ja muiden rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeus**

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Yritystoimintaa palvelevan rakennuksen rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 3 000 k-m².

sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Maankäyttölautakunta 01.12.2026
1424/10.03.00.00/2024

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Koska kuntien rakennusjärjestysten tulee vastata rakentamislakia, täytyy kuntien päivittää rakennusjärjestyksensä uudistuneen rakentamislain mukaiseksi. Nurmijärven rakennusjärjestyksen uudistamisprosessissa on ollut varsinaisen työryhmän lisäksi kunnan ja yhteistyökumppaneiden, kuten Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen, asiantuntijoita ja viranhaltijoita. Tämänhetkinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013 ja päivitetyn rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.

Rakennusjärjestyksen pääasiallisena tehtävänä on täydentää yleis- ja asemakaavoja niiltä osin kuin se on tarpeen. Rakentamislakiin liittyvien muutosten lisäksi muita selkeitä päivitystarpeita Nurmijärven kunnan rakennusjärjestykseen 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 varmistaen 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.-18.12.2024, eikä mielipiteitä tähän liittyen esitetty. Kunnanhallitus päätti asettaa rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (4.5.2026 § 58). Luonnos oli nähtävillä 15.5.-15.6.2026, ja siitä saatiin 12 lausuntoa ja 6

mielipidettä. Nurmijärven pääkirjastossa järjestettiin yleisötilaisuus 25.5.2026 ja paikalle saapui 6 henkilöä.

Rakennusjärjestysehdotus päätettiin asettaa nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (kunnanhallitus, 21.9.2026 § 119) ja nähtävilläoloaika oli 1.10.-2.11.2026. Ehdotuksesta saatiin 11 lausuntoa ja 5 muistutusta.

Ehdotuksesta saadut lausunnot olivat suurimmaksi osaksi yleisluonteisia ja niissä ehdotetut muutokset olivat pääosin pieniä ja täsmentäviä. Viranomaisten lausunnoissa korostuivat rakennuspaikkojen vähimmäiskokoihin, sivuasunnon kokoon, pienteollisuuden rakennuspaikan rakennusoikeuteen ja lentomeluun liittyviin määräyksiin tehdyt muutokset. Yhdistysten lausunnoissa mm. kannatettiin pienempiä rakennuspaikkakokoja ja esitettiin täsmentäviä kommentteja sekä esitettiin kysymys siitä, miten olemassa olevien osayleiskaavojen rakennuspaikkojen kokovaatimukset yhteensovitetaan uuden rakennusjärjestyksen kanssa. Lisäksi esitettiin huoli maisema- ja kulttuuriympäristön vaalimisesta kunnassa. Muistutuksissa esiin nousseita asioita olivat rakennuspaikkojen vähimmäiskoot. Kolmessa muistutuksessa esitettiin pienempiä rakennuspaikkojen kokoja kuin ehdotuksessa. Yhdessä muistutuksessa esitettiin isompia rakennuspaikkakokoja kuin ehdotuksessa siten, että ne olisivat ensisijaisesti samat kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Lisäksi muistutuksessa kritisoitiin muutoksiin liittyviä perusteluja ja nähtiin ne puutteellisiksi ja ristiriitaisiksi perusteluosan kanssa.

Saadun palautteen pohjalta on laadittu Nurmijärven kunnan uusi rakennusjärjestys. Oleelliset muutokset verrattuna ehdotukseen on kuvattu alla olevassa tekstissä. Muutoksiin ovat vaikuttaneet etenkin viranomaisten lausunnot, joissa todettiin mm., ettei rakennusjärjestyksen tulisi mahdollistaa kaavoittamattomilla alueilla tiheämpää rakentamista kuin kaavoitetuilla alueilla, ja rakentamisen ohjaaminen kaavoituksen avulla mahdollistaa paremmin osallisten vaikutusmahdollisuudet ja kokonaisvaltaisen vaikutustenarvioinnin.

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 rakennusjärjestyksessä on 20 000 m².

Pienteollisuuden rakennuspaikkojen kokoa ja rakennusoikeutta koskevaa määräystä (14.4) on muutettu siten, että enimmäisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan koosta, kuten aikaisemmassakin rakennusjärjestyksessä. Lisäksi enimmäisrakennusoikeus on 1 500 k-m² ehdotuksen 3 000 k- m² sijaan, ja rakentaminen sallitaan ainoastaan muualla kuin arvokkailla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueilla. Lisäksi otsikkoa on täsmennetty siten, että määräys koskee nimenomaan pienteollisuuden rakennuspaikkoja.

Lentomeluun liittyvää määräystä (28.3) on muutettu siten, että se viittaa lainsäädäntöön ja kaavamääräyksiin yleisellä tasolla. Näin määräys pysyy ajan tasalla riippumatta mahdollisista laki- ja kaavamuutoksista.

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

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto, arviolta alkuvuodesta 2027.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen julkisesti nähtäville RakL 19 § 2 mom. mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi, koska ehdotukseen on julkisen nähtävilläolon jälkeen tehty olennaisia muutoksia.

Valmistelija

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

Päätös

Jakelu

hallintojohtaja
konsernin hallintopäällikkö