

## Lausuntopyyntö Ylöjärven rakennusjärjestysluonnoksesta / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 10.06.2026  
23/10.03.00/2024

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara ja rakennuspäällikkö Mikko Allinniemi

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen on edennyt ja kaupungin ympäristölautakunta on päättänyt asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville. Rakennusjärjestys on nähtävillä 6.5. – 12.6.2026. Ympäristölautakunta pyytää lausuntoja rakennusjärjestyksen luonnoksesta 12.6.2026 mennessä.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on huomioitu uusi rakentamislaki. Luonnoksessa on esitetty vapautettavaksi luvanvaraisuudesta useita rakennuskohteita kuten laiturit ja aurinkopaneelit. Lisäksi rakennusjärjestysluonnokseen on sisällytetty ehdotus, jonka mukaan mahdollistetaan aikaisempaa pienemmät rakennuspaikat ja osaa rakennusoikeuksista suurennetaan. Rakennusjärjestys mahdollistaisi myös sivuasunnon tai yritystoimintarakennuksen rakentamisen tietyillä edellytyksillä asuinrakennuspaikalle.

### Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta saada lausua valmisteilla olevasta rakennusjärjestysluonnoksesta. Uudistamista pidetään tärkeänä, koska esimerkiksi yleisen keskustelun ja talous- ja saunarakennusten markkinoinnin antamaa kuvaa on syytä selkeyttää myös sanallisesti, jotta ei synny vääriä käsityksiä ”luvasta vapaasta” rakentamisesta. Tämän vuoksi 16 §:ssä olisi ehkä hyvä todeta vieläkin selvemmin, että luvasta vapautettujenkin hankkeiden tulee edelleen täyttää kaavan, rakennusjärjestyksen, rakennusoikeuden, etäisyyksien ja paloturvallisuuden vaatimukset.

Määritelmien osalta halutaan kiinnittää huomiota luonnoksen määritelmään, jonka mukaan ”vähäinen rakennuskohde ei käytä rakennusoikeutta”, on hyvä tarkistaa. Tämä voi olla ongelmallinen suhteessa uuden rakentamislain tulkintaan, sillä ympäristöministeriön rakentamislakiesittelyn mukaan luvasta vapautetut rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta. Tästä syntyy helposti tulkintariski erityisesti piharakennusten, leikkimökkien, vajojen, saunojen ja kasvihuoneiden osalta.

Luonnoksen 40 §:ssä, joka koskee piha-alueen suunnittelua ja rakentamista mainitaan, että: ”istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.”

Kappaletta pidetään ongelmallisena, jos sitä tulkitaan tiukasti, että vain Suomessa kasvavaa luontaista kasvilajistoa saa käyttää istutuksiin. Suurin osa puutarhoissamme käytettävistä kasveista on kuitenkin muualta tuotuja lajeja. Kun puhutaan luontaisen kasvillisuuden levinneisyysalueesta, kirjauksen ja sen tiukan tulkinnan perusteella ei voisi käyttää lajeja, joiden levinneisyys loppuu ennen aluettamme, jolloin monien puutarhakasvien lisäksi myös useimmat jalot

lehtipuutkin olisivat pois suljettuja vaihtoehtoja. Taimistot tuottavat kuitenkin hyvin rajallisesti luontaisen levinneisyysalueen luonnonkasveja tai niiden valikoima on hyvin suppea. Tämän vuoksi esitetään, että kirjausten sanamuotoa tarkistettaisiin ehdottomasta sallivampaan muotoon. Oheishuomiona on hyvä, mikäli luontaista kasvillisuutta käytettäisiin enemmän istutuksissa.

Luonnoksen 50 §:ssä, joka koskee hulevesiä mainitaan, että: ”tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.” Sanamuotoa esitetään tarkistettavaksi siten, että se selvästi koskee imeyttämistä osittain tai kokonaan, mutta imeyttäminen olisi tehtävä kokonaan omalla tontilla. Nykyinen kirjaus voi myös antaa ymmärtää, että imeyttämistä voitaisiin tehdä osittain myös muulla alueella kuin omalla tontilla.

Hulevesien viivytyksivaatimus on luonnoksessa: ”Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeydetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien imeyttämis- ja viivytyksirakenteiden tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Järjestelmässä on oltava hallittu ylivuoto ja sen on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä.” Lause on samassa kappaleessa, joka alkaa käsittelemään viivytyksiä. Mikäli tällä tarkoitetaan nimenomaan viivytyksiä, kirjauksesta voisi ottaa pois imeytysrakennetta koskevan viitteen, sillä se on jo käsitelty kyseisen kirjauksen alussa.

Esitettyä kirjausta pidetään ehdottomuutensa vuoksi siinä mielessä ongelmallisena, että se voi olla joidenkin asemakaavojen kanssa ristiriidassa. Lisäksi 50 §:ssä olisi hyvä tarkastella myös vaihtoehto, jossa tilavuuteen sidotun viivytyksivaatimuksen lisäksi olisi mahdollisuus, että viivytyksivaatimus olisi mahdollista täyttää myös suurimpana sallittuna lähtövirtaamana tontilta, koska se palvelisi vastaanottavan hulevesiviemärin kapasiteetista huolehtimista tilavuusvaatimusta paremmin. Hulevesien suunnittelu tulisi myös tehdä pätevän suunnittelijan toimesta siten, että suunnitelman mukainen toteutus on myös katselmusten yhteydessä mahdollista todeta.

Ympäristöministeriö on korostanut uudessa rakentamislaisissa erityisesti vähähiilisyttä, kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja näiden näkökulmien huomioimista voisi harkita myös tässä rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksen terminologia ja lakiviittaukset kannattaa tarkistaa vielä kokonaisuutena ja päivittää johdonmukaisiksi ja tarkistaa rakentamislain mukaisiksi. On tärkeää, ettei asiakirjaan jää vanhaan sääntelyyn viittaavia käsitteitä tai epäyhtenäisiä termistöä, jotka voivat aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä jatkossa, koska kokonaisuutena rakennusjärjestysluonnos on hyvällä tasolla ja toimii myös rakenteellisesti hyvin.

Esitetyt tarkennukset voisivat parantaa asiakirjan selkeyttä, lainmukaisuutta ja käytännön sovellettavuutta sekä helpottaa valmistelua että rakennusjärjestyksen käytännön tulkintaa ja toteutusta kaupunkilaisten näkökulmasta.

Toimivalta:

Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä:

Rakennuspäällikkö Mikko Allinniemi, p. 040 519 7130,  
mikko.allinniemi@ylojarvi.fi  
Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383,

ari.jokihaara@ylojarvi.fi

Liitteet: Lausuntopyyntö  
Rakennusjärjestysluonnos liitteineen

Esittelijä: Rakennuspäällikkö

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon ympäristölautakunnan lausuntopyyntöön Ylöjärven rakennusjärjestysluonnoksesta.

Päätös: