

Asia: Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan vastine rakennusjärjestystä koskeviin muutosesityksiin

Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry:n muutosesitykset rakennusjärjestykseen

4 §: Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Mielestämme maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat kohteet, esim. metsäsaarekkeet, yksittäiset puut ja harvinaiset kasvit tms. eivät ole vaihtoehtoisesti suojeltavia. Ei siis niin, että jos metsäsaareke säilytetään niin komean puun tai puut saa hävittää.

**Esitämme, että 4. kappaleen viimeisessä virkkeessä ”tai” -sana vaihdetaan muotoon ”ja”:
”...metsäsaarekkeita ja puita tulee säilyttää.”**

Rakennusvalvonnan vastine: Rakennusvalvonta tulkitsee pykälän 4 kappaletta siten, että maisemallisesti tärkeitä metsäsaarekkeita samoin kuin yksittäisiä maisemallisesti tärkeitä puita tulee säilyttää. Tai sana viittaa siihen, että kysymyksessä on metsäsaarekkeesta erillinen yksittäinen puu. Ko. olevaa kappaletta ei ole tarvetta muuttaa.

5§: Rakennuksen soveltuminen ympäristöön ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Esitämme, että ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause: Kattopuutarhoja, viherkattoja ja – seinä tulee suosia.

Rakennusvalvonnan vastine: Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden käytettävyydestä (terveellisyydestä ja turvallisuudesta) on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Koska viherkattojen käytöstä ei ole lailla säädetty, ja koska rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan viherkattojen käyttökelpoisuudesta rakennuksen osana ei ole tutkittua tietoa/objektiivisesti osoitettavissa olevaa riittävää käytännön kokemusta Suomen oloissa, lausunnon esitystä ei ole mahdollista lisätä rakennusjärjestykseen.

Rakennusvalvonta tunnistaa kattopuutarhojen, viherkattojen- ja seinien merkityksen osana hulevesien viivytystä kaupunkikuvaa. Rakennusvalvonta hankkii niihin liittyvää tietotaitoa yhdessä Hyvinkään rakennusvalvonnan kanssa.

18 §: Aidat ja istutukset

Esitämme, että ensimmäisen kappaleen alkuun lisätään seuraava: Istutuksia suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuus ja mahdollisuuksien mukaan lisättävä sitä. Ilman pakottavaa syytä ei saa poistaa maisema- ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä terveitä vanhoja yksittäisiä puita, puuryhmiä tai vastaavia kasveja, joiden häviämällä olisi ympäristöä ja maisemakuvaa olennaisesti köyhdyttävä vaikutus.

Rakennusvalvonnan vastine: Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa eikä myöskään resursseja valvoa istutusten monimuotoisuutta. Puiden huomioimisesta on määrätty 4§:ssä sekä 54§:ssä, joten puita koskevan määräyksen lisääminen myös tämän pykälän yhteyteen olisi tarpeetonta.

29 §: Rakennuksen sijoitus ranta-alueella Pykälä on liian väljä ja tulkinnanvarainen ja sallii luontoarvojen hävittämistä. Järvenpäässä ranta-alueiden rakentaminen ja käsittely koskee ennen kaikkea Tuusulanjärven herkkiä luonto-alueita. Niinpä kasvillisuuden harventamista ei lähtökohtaisesti ja ilman lupaa tulisi sallia rantavyöhykkeellä. Toisen kappaleen tulisi kuulua: ”Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus ensisijaisesti säilyttää. Mikäli sitä on pakottavista syistä harvennettava, edellyttää se maisematyölupaa.”

Rakennusvalvonnan vastine:

”Maankäyttö- ja rakennuslain 128§:n mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

1) asemakaava-alueella;

2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.”

Rakennusluvan perusteella tehtävät rakennuspaikan maanrakennustyöt voidaan täten suorittaa rakennusluvalla ilman erillistä maisematyölupaa. Lausunnon mukainen määräys olisi siten MRL:n säännöstä tiukempi vaatimus, ja johtaisi sen juridiseen sitomattomuuteen, koska viranomainen ei saa soveltaa kunnallista normia yli sen, mitä laissa ja sen asetuksessa on säädetty. Mikäli rakennuslupaa ei ole alustavien rakennustöiden suorittamiseen, näissä tilanteissa MRL 128 § edellyttää maisematyöluvan hakemista.

30§ Rakennuksen käyttöikä: Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

”Rakennusjärjestyksessä tulisi paljon enemmän kiinnittää huomiota rakentamisen ekologisuuteen ja elinkaareen, jotka ovat kriittisiä ilmaston tilan, luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kannalta. Velvoittaako tämä pykälä rakennusluvan hakijan määrittelemään rakennukselle käyttöiän suhteessa sen käyttötarkoitukseen, joka sekin saattaa vuosien mittaan muuttua? Miten saadaan määriteltä riittävän pitkä käyttöikä? Ottaako lupaviranomainen määritellyn käyttöiän huomioon lupaharkinnassa? Pykälä on tällaisenaan mitänsanomaton ja sallii kaikenlaisten ja kaikenikäisten rakennusten ja ympäristöjen hävittämisen milloin tahansa. Ottaen huomioon ilmaston ja luonnonolojen nopeasti heikentyvän tilan, olisi elinkaariajattelua, -tavoitteita ja – velvoitteita harkittava tarkkaan rakennusjärjestyksessä. Esitämme, että pykälää muokataan ja tarkennetaan.”

Rakennusvalvonnan vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei velvoita hakijaa määrittämään rakennukselle käyttöikä. Maankäyttö ja rakennusasetuksen 55§ tosin edellyttää, että rakennus on sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ekologisilta ominaisuuksiltaan kestävä. Säännöksen avoimuus ja joustavuus aiheuttaa sen, että sitä on hyvin haasteellista soveltaa käytännön tilanteissa. Rakennusvalvonnan käsityksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä rakennusten elinkaaren hallinta ja rakentamisen kestävä laatu esitetään otettavaksi nykyistä täsmällisemmin ja laajemmin huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tämän suoraan laista johdettavan täsmällisen perussäännöksen vielä puuttuessa rakennusjärjestyksen pykälää ei ole mahdollista täsmentää yksityiskohtaisempaan muotoon.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää tarkastusasiakirjan käyttöä rakennushankkeessa. Tähän tarkoitukseen on rakennustuotteiden kelpoisuuksien toteamiseksi tällä hetkellä käytössä tarkastusasiakirjan liite. Tuotekelpoisuuden toteamisen vastuuhenkilöt kuittaavat tarkastaneensa, että rakennustuotteet ovat hankkeen suunnitteluasiakirjojen mukaisia edellytetyjen teknisten ominaisuuksien osalta. Teknisten ominaisuuksien tarkastaminen tapahtuu hyvin pitkälti tuotteen CE-merkinnän perusteella, ja taas CE-merkittyjen tuotteiden perusominaisuudet määrittyvät harmonisoitujen tuotestandardien kautta. EU:n rakennustuoteasetuksessa säädetään, kuinka rakennustuotteen ominaisuuksista kerrotaan ja millä edellytyksillä rakennustuotteet voidaan CE-merkitä. EU:n rakennustuoteasetuksen mukaan rakennustuotteen perusvaatimuksia muun ohessa ovat hygienia, terveys ja ympäristö sekä luonnonvarojen kestävä käyttö.

34 §: Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennuksen kunnossapidosta sanktioineen säädetään laissa (MRL 166 §). Emme silti ehdota tätä pykälän kohtaa poistettavaksi, vaan esitämme, että ensimmäisen kappaleen ensimmäinen virke muutetaan seuraavasti:

”Rakennusta ympäristöineen on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä rakennusta saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi”

Rakennusvalvonnan vastine: Rakennusvalvonta hyväksyy ko. muutosesityksen sellaisenaan lisättäväksi osaksi kyseistä rakennusjärjestyksen pykälää.

54 §: Kiinteistön puiden kunnan valvonta. Toisen kappaleen korjaisimme muotoon: ”Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, on kiinteistön haltijan arvioitava puun kunto ja ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin. Puita ja pensaita ei kuitenkaan tule hävittää lintujen pesinnän aikana ilman pakottavaa syytä.”

Rakennusvalvonnan vastine

Rakennusvalvonta ehdottaa seuraavaa lisäystä ko. pykälän viimeiseen kappaleeseen : Erityisesti pesintäaikana, rauhoitettujen lintujen häiritseminen niiden elämänkierron kannalta tärkeillä paikoilla on kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista (lain 48§) johdettavissa olevaa syytä/perustetta.

56 §: Pohjavesialueet

Esitämme, että ensimmäisen kappaleen ensimmäinen virke muutetaan muotoon: ”Suunniteltaessa rakentamista pohjavesialueelle on arvioitava ja tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan sekä liitettävä tämä arvio tai tutkimus rakennuslupahakemukseen.”

Rakennusvalvonnan vastine:

Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä määrätään seuraavasti (9§): perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitykseen on tarvittaessa sisällyttävä tiedot pohjaveden pinnasta ja sen muutoksista aiheutuvista haitoista.

Lausunnon mukainen määräys olisi asetuksen määräystä tiukempi vaatimus, ja johtaisi sen juridiseen sitomattomuuteen, koska viranomaisen ei saa soveltaa kunnallista normia yli sen, mitä laissa ja sen asetuksessa on säädetty.

Uudenmaan ELY-keskuksen muutosesitys rakennusjärjestykseen

ELY-keskus on rakennusjärjestyksen 56§:n osalta esittänyt, että maalämpöjärjestelmien rakentaminen ei ole pohjavesialueilla mahdollista, ja että pykälän 56 viimeisestä kappaleesta poistettaisiin viittaus vesilakiin.

Rakennusvalvonnan vastine: 56§:ää koskeva muutosesitys hyväksytään sellaisenaan.

Lisäys 56§:n 5 kappaleeseen: Maalämpöjärjestelmien rakentaminen pohjavesialueella ei ole mahdollista.

Tämän lisäyksen vuoksi samaisesta kappaleesta poistetaan seuraava teksti: Maalämmön rakentamiseen pohjavesialueella tarvitaan aina vesilain mukainen lupa. Kallioporaukseen perustuvaa maalämpöä ei saa rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle yleisen vesilaitoksen vedenottoaivosta.

Pykälän viimeisestä kappaleesta poistetaan viittaus vesilakiin.

Caruna Oy:n muutosesitys rakennusjärjestykseen:

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen 65§:ää koskeva (maakaapelin suojaputkitusta koskeva määräys) ehdotus on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia. Ehdotetun rakennusjärjestyksen 65§ on määräys, jota ei voida rakennusjärjestyksessä antaa.

Järvenpään kaupungin ja Caruna Oy:n välisessä valitusasiassa, joka koskee katuluvan yhteydessä annettua sähkökaapelin putkitusmääräystä, on saatu päätös hallinto-oikeudesta, jossa hallinto-oikeus on kumonnut ko. määräyksen. Valitsevan oikeustilan ollessa tämä, suojaputkitusta koskeva määräys poistetaan rakennusjärjestyksestä. Mainittakoon kuitenkin, että Järvenpään kaupunki on valittanut päätöksestä KHO:n .