

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 29

Järvenpään kaupunki, Rakennusjärjestyksen uusiminen (2025), Lausunto Järvenpään rakennusvalvonnalle, Järvenpää

TUUDno-2025-59

Valmistelija / lisätiedot:

Minna Karhunen, Ympäristötarkastaja, minna.karhunen@tuusula.fi
Saara Vainio, terveystarkastaja, saara.vainio@tuusula.fi
Liisa Garcia, ympäristösuunnittelija, liisa.garcia@tuusula.fi
Annukka Salminen, ympäristösuunnittelija, annukka.salminen@tuusula.fi
Hanna Keinänen, ympäristösuunnittelija, hanna.keinanen@tuusula.fi

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonta antaa mahdollisuuden lausunnon antamiseen Järvenpään rakennusjärjestysluonnoksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuneen rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakentamislain 28 §:ssä todetaan, että kunnan tulee muuttaa rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja muutettu rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden päästä lain voimaantulosta.

Järvenpään kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019. Uudistustyön keskeisin muutos nykyiseen rakennusjärjestykseen nähden on siinä, että uuden rakentamislain kanssa ristiriitaiset säännökset on päivitetty vastaamaan tulevaa oikeustilaa, ja nykyisiä maankäytön ohjaamisen tarpeita. Merkittävimmät muutokset ovat seuraavat:

- Rakennusten ja rakennelmien sijoittelua koskevien määräysten tilalle on lisätty määräyksiä, jotka ovat vaatimuksiltaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä kevyempiä.
- Luettelo luvanvaraisista hankkeista on poistettu.
- Lisätty luettelo luvanvaraisuudesta vapautetuista hankkeista.
- Hulevesiä koskevia määräyksiä on päivitetty vastaamaan paremmin maankäytön ohjaamisen tarpeita.
- Pohjavesialueita koskevia määräyksiä on päivitetty etenkin suoja-alueiden osalta.
- Työmaata koskevia määräyksiä on päivitetty vastaamaan paremmin työmaavalvonnan tarpeita.

Järvenpään rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä 21.12.2024-31.1.2025 Järvenpään kaupungin infon asiakaspalvelun tiloissa, Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, sekä Järvenpään kaupungin verkkosivulla <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusjarjestyksen-uusiminen-2>. Rakennusjärjestysluonnos on oheisaineistona.

Lausunto on pyydetty toimittamaan 10.2.2025 mennessä, johon on saatu lisäaikaa 24.2.2025 asti. Lausunto on pyydetty toimittamaan sähköisen lomakkeen kautta tai Järvenpään kaupungin kirjaamoon (otsikolla Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys 2025) osoitteeseen: kirjaamo@jarvenpaa.fi tai vaihtoehtoisesti postiosoitteeseen:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupunki, kirjaamo
Sibeliuksenkatu 8
04410 Järvenpää

Ehdotus

Esittelijä: Marjo Alho, ympäristövalvontapäällikkö

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta päättää

- antaa Järvenpään rakennusvalvonnalle seuraavan lausunnon:

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan lausunto

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta toteaa, että Järvenpään kaupungin rakennusjärjestysluonnoksessa on pyritty huomioimaan hulevesien hallinta sekä viherrakenteiden riittävyys ja monipuolisuus. Paikallisten luontoarvojen huomioiminen, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, maiseman luonnonmukaisuus ja alkuperäisen puuston säilyttäminen tulevat useassa kohdassa esille, mikä on todella hienoa. Pykälässä 32 on muotoiltu hyvin rauhoitettujen ja uhanalaisten eliölajien huomioiminen pihan rakentamisessa.

Seuraavat asiat pyydetään huomioimaan jatkovalmistelussa:

- Pykälässä 17.1 tulee tarkemmin määritellä, mikä on ulkotarhan ja laidunalueen riittävä etäisyys kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista. Lisäksi eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan suojaetäisyyismääräyksen yhteyteen tulisi lisätä viittaukset ympäristönsuojelumääräyksiin, koska hevosten ulkoilu- ja harjoittelualueiden vesiensuojelullisia vähimmäisetäisyyksiä koskevia määräyksiä on myös Järvenpään ympäristönsuojelumääräyksissä. Uusia eläinsuojia ei tule sijoittaa luokitelluille pohjavesialueille ja ranta-alueille.
- Pykälässä 22 voitaisiin edellyttää, että saunalautan jätevedet tulee kerätä säiliöön, joka tyhjennetään maissa jätevesiviemäriin.
- Pidetään erittäin tärkeänä, että kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät vaativat jatkossakin lupamenettelyn muilta kuin pykälässä 24.6 esitetyiltä osin.
- Pykälässä 27.1 määrätään, että ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesialueella on mahdollista. Samassa yhteydessä olisi hyvä määrätä, että likaiset hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Myös hulevesiä käsittelevään pykälään 45 tulisi lisätä samat tiedot tai viitata pykälään 27.1.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Pykälässä 27.1 määrätään, ettei vedenottamoiden suoja-alueilla saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka takia veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen. Kyseisen määräyksen tulee koskea koko pohjavesialuetta, ei vain vedenottamoiden suoja-alueita.
- Pykälässä 27.1 mainitaan erikseen Vähänummen ja Kaunisnummen vedenottamoiden suoja-aluepäätöksen noudattaminen. Epäselväksi jää, miksei pykälässä mainita yhtä lailla myös Myllylän vedenottamon suoja-aluepäätöstä.
- Järvenpään nykyisessä rakennusjärjestyksessä on selvästi enemmän pohjavesialueita koskevia määräyksiä, esimerkiksi öljy- ja polttoainesäiliöiden sijoittamisesta sekä moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteesta ja -vesistä. Epäselväksi jää, miksi nämä on jätetty pois rakennusjärjestysluonnoksesta. (27.1)
- Pohjaveden suojelua koskevaan pykälään 27.1 tulisi lisätä myös määräys, ettei rakentamisen seurauksena saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pykälässä 27.2 määrätään pohjaveden pysyvästä alentamisesta. Samaan yhteyteen tulisi kirjata, että pohjaveden pysyvän alentamisen yhteydessä tulee selvittää myös tarve vesilain mukaiseen lupaan.
- Pykälässä 27.3 todetaan, että maalämpökaivojen ja maapiirien sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa. Järvenpään nykyisessä rakennusjärjestyksessä (56 §) todetaan, että maalämpöjärjestelmien rakentaminen pohjavesialueella ei ole mahdollista. Myös Järvenpään yleiskaavan 2040 tärkeää pohjavesialuetta koskevissa kaavamääräyksissä todetaan, että maalämpökaivojen sijoittaminen alueelle on kielletty. Rakennusjärjestysluonnoksen maalämpökaivoja koskeva määräys on siis ristiriidassa kunnan yleiskaavan kanssa ja huononnut nykyisen rakennusjärjestyksen määräyksiin.
- Pykälässä 31.2 tulisi tarkemmin määritellä, minkälaisissa tapauksissa liikenteen aiheuttamat melu- ja värinätasot tulee selvittää mittauksin. Lisäksi rakennusvaiheessa ja alueita suunniteltaessa tulisi ottaa huomioon esimerkiksi teollisuuden aiheuttama melu.
- Pykälän 36 Arvokkaat luontoalueet - kohta ”Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.” on erittäin tärkeä, mutta melko yleispiirteinen, eikä tarkenna, mitä luonnonarvojen huomioiminen ja säilyttäminen käytännössä tarkoittaa. Luonnonarvojen säilyttämisen edellytysten tarkentaminen lisäisi sen painoarvoa. Lähtökohtaisesti arvokkaat luontokohteet (Luontoselvityksen ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021, LUOPAS

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

arvoluokat 1-4) tulee turvata riittävin merkinnöin ja määräyksin jo kaavoissa (niiltä osin kuin alue on kaavoitettu), joten syytä on myös tarkentaa, mitä arvokkailla luontoalueilla ja luonnonarvoilla tässä kohtaa tarkoitetaan.

- Pykälästä 43.1 tulee käydä ilmi, että jätekatoksia ja -suoja rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen.
- Pykälän 45 3. kappale on seuraava: "Avo-oja ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä." Tämä lienee suoraan Kuntaliiton ohjeistuksesta, mutta määräyksen osalta jää hieman epäselväksi, mitä käytännössä tarkoitetaan vaikutusten selvittämisellä ja milloin selvitys voidaan tulkita riittäväksi. Avo-ojan täyttäminen voi vaikuttaa koko hulevesiverkoston toimivuuteen, eikä sellaista oletettavasti tulisi tehdä ilman viranomaisen lupaa.
- 48.1 Pykälään tulee lisätä, että puistoissa ja muissa virkistysalueilla järjestettävien tapahtumien järjestäjän on lisäksi huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen.
- Julkisilla jättepisteillä tulisi olla ennakkovalvontamenettely. Mikäli alueellinen jätteiden keräyspiste sisältää myös biojätteen keräyksen, tulisi sen etäisyysvaatimukset naapurikiinteistön rajasta vastata kompostoreita koskevia määräyksiä, koska haitat ovat vastaavat. Pykälästä tulee myös käydä ilmi, että jätekatoksia ja -suoja rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen. (48.2)
- Pykälässä 49.3 säilytettävä puusto on mainittu työmaa-aikaisesta puuston suojaamisesta. Tähän olisi hyvä lisätä, että säästettävät puut juuristoineen on suojattava työmaa-aikana.
- Rakennusjärjestyksessä ei ole mainintaa vieraslajeista. Vieraslajeja koskeva lisäys saattaisi sopia luontevasti esimerkiksi luvun 11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt pykälään 49.5 työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen: "Työmaalla tulee huomioida vieraslajit. Mikäli työmaalla on ennakkoon tiedossa vieraslajiesiintymä tai siellä havaitaan vieraslajeja, tulee niiden leviäminen estää kaivuumassojen ja työkoneiden välityksellä. Vieraslajeja, niiden siemeniä tai kasvullisia osia sisältävää maa-ainesta ei saa hyödyntää pihan rakentamisessa, vaan se tulee jälkikäsitellä asianmukaisesti."
- Rakennusjärjestykseen tulisi lisätä määräykset maalämpökaivojen porauksessa syntyvän karkean kiviaineksen sekä veden ja kiintoaineen muodostaman lietteen käsittelystä, jotta siitä ei aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

viemäriverkolle. Maalämpökaivotyömaiden vesien käsittely, vesien hallinta ja poisjohtaminen tulee suunnitella etukäteen ennen maalämpökaivojen porauksien aloittamista. (49.5, 49.6)

- Rakennusjärjestykseen tulee lisätä määräys talousveden turvaamisen osalta. Määräys voisi esimerkiksi sisältää seuraavia asioita: "Rakennettaessa asuinrakennus tai kotieläinsuoja kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, on varmistuttava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista pohjavettä talousvedeksi. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä."
- Lisäksi pyydämme harkitsemaan määräystä esimerkiksi 20 metrin ranta-alueen säilyttämisestä kasvillisuuden osalta ja rakentamisen estämistä alueella.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ote pöytäkirjasta, joka on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 20.2.2025.
Tuusula

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa § 19) 20.2.2025.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§29

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.