

Rakennusjärjestysluonnoksen mielipide - kaupunkilaisten mielipiteet

1 Hei,

Toivoisin rakennusjärjestykseen selkeän maininnan terassien (pelkkä maantasossa sijaitseva terassi) luvantarpeellisuudesta. Tai maininnan "katoksen" yhteydessä, että se koskee myös maantasossa sijaisevia pelkkiä terasseja. Nyt sellaista ei ole ja tuo aiheuttaa varmasti paljon kyselyjä. Naapurikunnissa tuo on ollut selkeää jo aikaisemminkin .

2 Kohdassa 44 lumitila tontilla on liian yleispiirteinen ja antaa paljon tulkinnan varaa.

Grynderit tykkäävät optimoida tilaa ja jättävät lumenläjitykset jopa kokonaan tekemättä.

Sään ääri-ilmiöt yleistyvät, ja siksi on syytä huomioida myös poikkeukselliset lumikuormat.

Asemakaavoituksessa tulee jatkossa määritellä tarkka minimiluku, kuinka paljon lumelle on varattu tilaa per kunnossapidettävää pinta-alaa.

3 Järvenpään kaupungin vanhassa rakennusjärjestyksessä, joka on tullut voimaan 20.1.2019, kohdassa 17§, "vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen", mainitaan, että "Rakennelman tulee olla yksikerroksinen ja suurin korkeus saa olla enintään 3,5 m".

Tällainen kevyen lämpöeristetyn vajan tai aitan pienrakentaja taikka tilaaja törmää siihen, että asiallisilla ylä- ja alapohjan lämpöeristyksillä rakennuksen kokonaiskorkeus ylittää helposti tämän vaatimuksen. Etenkin jos rakennuksen sisäkorkeus on asiallinen myös sisätilan räystäiden puolelta (noin 2metriä) ja jos sokkelirakennelma, tai muu perustus, esim. ruuvipaalutus, rakennetaan suositusten mukaisesti, eli väh. 30cm maan tason yläpuolelle. Monet valmispaketit tulevat asiallisesti asennettuna tätä 3,5m vaatimusta korkeammiksi.

Näin ollen, jotta asialliset rakennustekniset, kosteustekniset tavoitteet olisi asiallisesti saavutettavissa, tulisi rakennelman kokonaiskorkeusoikeus nostaa ehdottomasti esimerkiksi neljään metriin.

4 Ehdotetusta rakennusjärjestyksestä ei käy selkeästi ilmi, onko tontin sisälle (ei rajalle) sijoittuva tukimuuri kokonaan vapautettu luvanvaraisuudesta. Ehdotan, että 24.3 -kohtaan kirjattaisiin selkeästi, että kokonaan kiinteistön rajojen sisäpuolelle sijoittuva tukimuuri on korkeudesta riippumatta lupanvaraisuudesta vapautettu.

MRL-lain aikana toimenpideluvanvaraiset rakennelmat eivät muodostaneet kerrosalaa eivätkä yleensä olleet kaavanvastaisiakaan, koska kaavoja ei yleensä tehty niin tarkoiksi, että ne olisivat sisältäneet rakennelmia koskevia merkintöjä tai määräyksiä. Toimenpidelupahakemukset on nyt korvattu ilman lupaa rakentamisella.

Kaavatietoja ja rakennusjärjestystä lukemalla joutuu "ilman lupaa" rakentaja hakemaan vastausta kahteen kysymykseen:

Muodostaako kohde kerrosalaa ?

Onko kohde kaavanvastainen ?

Tukes:in internet-sivustolta kopioituna on rakentamislain 17§ seuraavanlainen:

17§ Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

(19.12.2024/897)

3. mom.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

(19.12.2024/897)

Yllä 17§ ilmaisee, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muita kuin 42§:n 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita. Muilla rakentamiskohteilla tarkoitetaan tällöin ennenkaikkea seuraavan luettelon mukaisia kohteita sekä myös aitoja, tukimuureja, aurinkosähköjärjestelmiä, ilmalämpöpumppuja, jätevesijärjestelmiä, laitureita, julkisivuun kiinnitettäviä laitteita, kasvihuoneita ja -tunneleita, liikuteltavia laitteita jne. Rakennusjärjestyksessä olisi tärkeätä selventää ilman lupaa sallituksi seuraavanlaiset rakentamiskohteet:

kooltaan alle 30m² ja alle 120m³ oleva talousrakennus,

kooltaan alle 30m² ja alle 120m³ oleva vajarakennelma (esim. kevytrakenteinen liiteri, halkovaja, kasvihuone, huvimaja, jätesuoja, kellari,

kooltaan alle 50m² oleva avoin katos jossa vähintään 30% seinämäpinnoista on avointa (esim. autokatos, grillikatos, jätekatos, kesäkeittiö jne.),

yleisörakennelma jota voi käyttää enintään 4 henkilöä tai jota pidetään paikallaan enintään 3 kuukautta,

alle 30m korkea masto tai piippu,

alle 2m² kokoinen valaistu mainoslaite,

erityistä toimintaa varten rakennettava alue jolla ei ole vaikutusta ympäröivien alueiden käytölle.

Siirtymäsäännöksen 196§ mukaan ennen vuotta 2025 hyväksytyjen kaavojen alueella eivät vähäiset kevytrakenteiset vajot muodosta kerrosalaa myöskään rakentamislain aikana. Olisi johdonmukaista kirjoittaa rakennusjärjestykseen, etteivät enintään 20m² kokoiset kevytrakenteiset vajarakennelmat muodosta kerrosalaa myöskään rakentamislain aikana pystytettyinä. Vaikka uudessa rakentamislain olevan määritelmän mukaan leikkimökkiä ja ulkokäymälääkin nimitetään rakennuksiksi, niin kerrosalan laskemista koskevien säännösten perusteella vähäiset kevytrakenteiset vajarakennelmat eivät muodosta kerrosalaa (Ymp.min. opas 72) eivätkä siis käytä rakennusoikeutta.

Olisi myös hyvä kirjoittaa rakennusjärjestykseen, että hanke ei ole kaavan vastainen, jos se ei ole ristiriidassa kaavan sisällön kanssa.