



Järvenpään kaupunki
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

Viite: lausuntopyyntö 09.01.2025

Lausunto Järvenpään rakennusjärjestysluonnoksesta

Järvenpään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta 7.2.2025 mennessä. Rakennusjärjestyksen uusiminen on tullut ajankohtaiseksi uuden rakentamislain myötä.

Rakennusjärjestyksen päivittäminen

Hyväksytyn rakentamislain 28 §:ssä todetaan rakennusjärjestyksen uusimisesta seuraavaa: *"Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta."*

Hallituksen esityksessä (HE 139/2022) pykälää on perusteltu seuraavasti: *"Kunnan olisi uusittava rakennusjärjestyksensä tämän lain mukaiseksi. Syynä on esimerkiksi tarkistaa rakennusjärjestyksessä mainittua lupakynnystä tämän lain mukaiseksi sekä tarve poistaa rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely, jota tämä laki ei tunne. Rakennusjärjestyksen uusimiselle varattaisiin aikaa kaksi vuotta. Jos rakennusjärjestystä ei sinä aikana muutettaisi, tämän lain säännöksiä sovellettaisiin rakennusjärjestyksen määräyksistä huolimatta."*

Rakennusjärjestysten uudistamiseen on siis varattu uudessa rakentamislaisissa kahden vuoden määräaika. Lisäksi ELY-keskus nostaa esiin, että hyväksyttyyn rakentamislakiin sisältyy 194 §:ssä määritetty siirtymäsäännös vireillä olevien asioiden osalta: *"Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä."* Siirtymäsäännöksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain aikana vireille tulleeseen rakennusjärjestyksen päivitystyöhön tulisi siis soveltaa edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) eikä hyväksyttyä rakentamislakia.

Yleistä

Rakennusjärjestyksessä ohjataan rakentamista aiempaa kattavammin. Rakennusjärjestykseen on lisätty muun muassa luonnon monimuotoisuutta käsittelevä luku. Rakentamisen luvanvaraisuutta käsittelevä luku on täydentynyt käsittämään rakentamislain mukaan luvanvaraisuudesta vapautettuja uudisrakentamiskohteita. On positiivista, että rakennusjärjestyksen määräyksiä on arvioitu uudelleen kokonaisvaltaisesti.

Kohdassa 15.1 § on määrätty: *"Luvanvaraisten rakentamiskohteiden etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään 5 m"*. Kohdassa on hyvä tuoda esiin, että myös luvasta vapautettuja rakennuksia koskee rakennusjärjestyksen kohta 24.1 §. Näin etäisyydet naapurin kiinteistöön ja paloturvallisuus tulisi huomioitua määräyksessä 15.1 § kaikkien rakennusten osalta.

ELY-keskus pitää hyvänä, että asemakaava-alueen ulkopuolisen asuinrakennuspaikan vähimmäiskoko on määritelty suuremmaksi kuin rakentamislain määrittelemä vähimmäiskoko. Tämä edesauttaa kestävästä yhdyskuntarakennetusta Järvenpäässä.

Ranta-alueita koskeva tietolaatikko on hyvä tarkistaa ranta-alueen määritelmän osalta. Rantavyöhykettä ja ranta-aluetta ei tule sekoittaa keskenään. Esimerkiksi vaikka rantavyöhykkeen ei katsota ulottuvan pidemmälle kuin 200 metrin päähän rantaviivasta, voi rannan vaikutusalue ulottua yli 200 metrin päähänkin rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 21 § on määrätty luvanvaraisen rakennuksen vähimmäisetäisyydeksi rantaviivasta 70 metriä (Tuusulanjärvi) ja 40 metriä (Keravanjoki). ELY-keskus tuo esiin, että määräys rantarakentamisen suhteen voi olla vielä rajoittavampi. Ranta-alueelle voi asettaa suojavyöhykkeen, jolla rakentaminen kielletään kokonaan. Rakentamislain selitysteoksessa (Rakentamislaki, Kirsi Martinkauppi, 2024) on katsottu, että rakennusjärjestyksissä voidaan suojavyöhykkeellä rajoittaa rantarakentamista. Rajoituksen on katsottu koskevan myös lupakynnyksen alittavia rakennuksia.

Pilaantuneet maat

ELY-keskus ehdottaa, että kohtaan 28.2 § lisätään vaatimus ilmoittaa pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta *valtion* valvontaviranomaiselle. Ehdotettu muotoilu vastaisi ympäristönsuojelulain (527/2014) pykälää 135 ja 136.

Määräyskohtaan 28.3 § on kirjattu, että *"Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä."* ELY-keskus katsoo, että pilaantuneen maaperän puhdistaminen tulisi rakennusjärjestyksessä sallia myös rakentamisen aikana.

Vesihuolto

Järvenpään rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole käsitelty vesihuoltoa. Vesihuollon sisällyttäminen omana kohtanaan rakennusjärjestykseen osaltaan varmistaisi, että kiinteistön omistaja tai rakennushankkeeseen ryhtyvä on tietoinen aiheeseen liittyvistä keskeisimmistä velvoitteista valtakunnallisissa säädöksissä ja kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

ELY-keskus ehdottaa rakennusjärjestykseen lisättäväksi esimerkiksi seuraavanlaisia mainintoja:

- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Kiinteistön liittämisessä vesihuoltolaitoksen verkostoon sekä liittämisvelvollisuudesta vapauttamisessa noudatetaan vesihuoltolakia.
- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella on rakentajan ennen rakennustöihin ryhtymistä varmistuttava siitä, että kiinteistöllä on saatavissa riittävästi terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.
- Jätevedenkäsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla säädetään Järvenpään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus esittää seuraavat huomiot rakennusjärjestyksen kulttuuriympäristöä käsittelevästä osasta:

- Käsiteltäessä rakentamislupaa sivulla 20 on todettava, että luvan tulee olla suojelumääräysten mukainen. Asia voidaan mainita esimerkiksi kokonaisuuden alussa.
- Kohtien 24.4 § ja 24.5 § toiseen kappaleeseen tulee lisätä, että sijoittamisen tulee olla suojelumääräysten mukainen.
- Kohtien 25.2 § ja 25.4 § viimeiseen kappaleeseen tulee lisätä, että suojelumääräys määrittää luvituksen edellytykset.

Rakennusjärjestyksessä on määrätty kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamisesta kohdassa 26.2, mutta määräys on ulotettu ainoastaan rakennuslupaa tarvitseviin rakennuskohteisiin. ELY-keskus huomauttaa, että rakentamislain mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia kulttuuriarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

ELY-keskus katsoo, että kulttuuriympäristön ja maisema-alueiden huomioiminen koskee myös rakennusluvasta vapautettujen rakennusten rakentamista, joten ne on huomioitava määräyksessä.

Melu

Rakennusjärjestyksen kohdan 31.1 § ensimmäisessä kappaleessa viitataan ulkoa sisälle kantautuvaan meluun yleisellä tasolla. Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä antaa tarkempia määräyksiä melun huomioon ottamisesta siten, että määräykset koskisivat myös ulko-oleskelualueiden suojaamista melulta. Esimerkiksi voidaan määrätä seuraavasti:

"Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

- rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä*
- asuinhuoneiden pääikkunoiden ja parvekkeiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin liikennemelun suuntaan.*
- asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on huomioitava melulähteen suunta.*
- oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.*

Talousrakennukset kuten autotallit, puuvajat ja varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-alueita melulta suojaava vaikutus."

ELY-keskus ehdottaa kohdan 31.2 § selvitysvaatimuksia täydennettävän siten, että meluntorjunnan mitoituksessa on huomioitava sekä rakennusajankohtana vallitseva äänitaso että arvioitu äänitaso seuraavan 20 vuoden aikana.

Lisäksi kohdassa 49.5 § on suositeltavaa viitata kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin meluisimpien työvaiheiden suorittamisen osalta päällekkäisyyksien välttämiseksi.

Liikenne

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL) (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050503>) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Etenkin ko. lain säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista.

Rakennusjärjestyksessä voisi olla viittaus *"Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset"*. Näitä ovat mm. maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet.

Hulevesien johtamista koskien tulee rakennusjärjestyksestä tulla ilmi, että tienpitoviranomainen suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Hulevesien johtamisesta maanteiden sivuojiin on tapauskohtaisesti mahdollista sopia tienpitoviranomaisen kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on kunnan ympäristöviranomaisella mahdollisuus päättää vesien johtamisesta kuultuaan ensin asiassa tienpitäjää.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue haluaa muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa on eri alueidenkäyttölain mukaisista rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella naapurina (alueidenkäyttölaki 133 §). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Ilmasto

Kuntien rakennusjärjestysten päivitystöissä on tärkeä huomioida nykyistä paremmin sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista että ilmastonmuutoksen hillintää. Kyseisessä uudistustyössä ilmastokestävyyttä on syytä vielä vahvistaa etenkin, koska Järvenpää on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta jo vuoteen 2035 mennessä. Tavoitteiden kanssa linjassa olevalla rakennusjärjestyksellä edistetään ja lisätään kestävää liikkumista, viherrakennetta ja kestävää rakentamista sekä sopeudutaan ilmastonmuutokseen.

Määräykset piha-alueiden kasvillisuudesta on ilmastovaikutusten kannalta hyviä, sillä hiilivarastojen säilyttämisen kannalta olisi tärkeää säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta ja etenkin suuria puita. Kaikkia rakennuspaikkoja ja niiden kasvillisuutta ohjataan määräyksissä 15 § ja 32 § eri tavoin ja tarkkuudella. Kyseisiä määräyksiä ja niiden suhdetta on syytä selkeyttää. Ilmastovaikutukset on huomioitu hyvin kohdan 32 § muotoilussa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ELY-keskus suosittaa rakennusjärjestykseen seuraavia täydennyksiä:

- Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

- Edellytys haitallisten vieraslajien leviämisen estämisestä ja niiden poistamisesta esirakentamisvaiheessa
- Rakentamisessa tulee hyödyntää alueen rakentamisessa muodostuvia massoja sekä suosia vähähiilisiä ja laadukkaita materiaaleja.

Pohjavedet

Järvenpään rakennusjärjestyksessä on annettu pääosin riittävät määräykset pohjavesialueilla rakentamiseen.

Maalämpöjärjestelmien osalta ELY-keskus huomauttaa, että uuden rakentamislain mukaan maalämpöpiirin rakentaminen ei suoraan vaadi rakentamislupaa, mutta uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin. ELY-keskus katsoo maalämpöpiirien sijoittamisella pohjavesialueille olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin.

Pohjavesialueilla tulee aina tarkastella maalämpöjärjestelmien vesiluvan tarve. Maalämpöpiiri voi joissain tapauksissa olla mahdollista toteuttaa pohjavesialueelle ilman vesilupaa mutta tämä edellyttää tapauskohtaista harkintaa.

ELY-keskus kehottaa harkitsemaan rakennusjärjestykseen lisäystä maalämpöjärjestelmien rakentamisen kiellosta pohjavesialueella tai vaihtoehtoisesti edellyttämään rakentamislupaa myös maalämpöpiireille.

Muuta

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdan 20.2 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tulvakorkeus tai pyydettyvä lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Vireillä olevan aluehallinnon uudistuksen vuoksi Uudenmaan ELY-keskus tulee korvata esimerkiksi termillä ”*alueellinen tulvariskien hallinnasta vastaava viranomaisen*” tai jättää taho mainitsematta. Mikäli viimeistellyssä rakennusjärjestyksessä mainitaan ELY-keskus, esimerkiksi liittyen naapurin kuulemisiin, tulee huomioida vastaava termiasia.

Kohdassa 47.2 § ELY-keskus ehdottaa Etelä-Suomen aluehallintoviraston muuttamista *valtion valvontaviranomaiseksi*, viitaten edellisessä kappaleessa mainittuun valtion aluehallintouudistukseen.

Rakennusjärjestysluonnos on päivätty marraskuulle 2024. Rakennusjärjestyksen valmistelussa tulee tarkistaa ja tarvittaessa huomioida rakentamislakiin joulukuussa 2024 hyväksytyt muutokset (rakentamislain korjaussarja).

Rakennusjärjestysluonnoksesta puuttuvat liitteet.

Rakennusjärjestys on hyvä julkaista koneluettavassa muodossa sen paremman käytettävyyden vuoksi.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Petri Ruohio ja ratkaissut ylitarkastaja Annukka Engström. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

JAKELU

UUDELY: Emilia Honkaranta, Olli Jaakonaho, Elina Kerko, Niina Kosunen, Heini Loikkanen, Veera Lyytikäinen, Elli Seppä, Hanna Valkeapää, Henrik Wager,

Tämä asiakirja UUELY/6930/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/6930/2016 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ruohio Petri 07.02.2025 14:01

Ratkaisija Engström Annukka 07.02.2025 15:27