

Janakkalan kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksesta saadut lausunnot

Lausunnot:

1. Hämeen ELY-keskus (23.3.2022)

MRL ja lähtökohdat

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet

Liitekartalla 1 esitetään valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-alueet) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Liitekartalta puuttuu RKY-alueen *Tervakosken paperitehdas ja yhdyskunta* rajaus. Valtioneuvosto on tehnyt 18.11.2021 päätöksen valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevasta inventoinnista (VAMA-alueet). Uusi vuonna 2021 valmistunut valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi korvasi vuoden 1995 periaatepäätöksen. Janakkalassa sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue *Hakoisten linnavuoren kulttuurimaisema*. Rakennusjärjestyksen liitekartalla esitetty maisema-alueen rajaus ei vastaa valtioneuvoston päätöksen mukaisen inventoinnin rajausta, joten liitekarttaa on tältä osin syytä päivittää.

Luvussa viisi käsitellään rakennusjärjestykseen perustuvia helpotuksia luvan- ja ilmoituksenvaraisuudessa. 36 §:ssä on esitetty taulukkomuodossa helpotuksia asemakaava-alueilla, muilla alueilla ja ranta-alueilla. Tyypillisesti asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla tapahtuvia rakentamistoimenpiteitä on helpotettu mm. säätämällä toimenpiteitä ilmoitusmenettelyn piiriin. Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueille esimerkiksi julkisivumuutoksiin ja ikkunajaon muutoksiin ei tarvittaisi toimenpidelupaa. Rakennusvalvonnassa on syytä varmistaa, ettei em. muutoksia tehdä huolimattomasti rakennetun ympäristön arvokohteille. Merkittävien rakennusten muutosten suunnittelu vaatii asiantuntemusta ja ilman rakentamisen ohjaamista muutokset voivat olla rakennetun ympäristön arvojen kannalta haitallisia. Rakennusjärjestyksessä tulisi käsitellä kulttuuriympäristön kannalta merkittävien rakennusten muutokset omana kokonaisuutena ja huomioida, mitä rakennusten sopeutumisesta ympäristöön on säädetty rakennusjärjestyksen 5 §:ssä.

Ranta-alueet

Rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaan rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus *mahdollisuuksien mukaan* säilyy. Hämeen ELY-keskus esittää velvoittavamman sanamuodon käyttöä luonnonympäristön ja rantamaiseman suojelemiseksi.

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asunnoksi

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi

koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 129 a §:n mukaisesti rakennusjärjestyksellä ei voida ohittaa asemakaavan tai yleiskaavan määräyksiä, eikä sillä voida mahdollistaa uudisrakentamista. Em. asiakohdasta mahdollistaa vain olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen suoralla rakennusluvalla. Rakennusjärjestyksen liitekartalla on osoitettu myös rakentamattomia ranta-alueita esimerkiksi Puujoen rannalla, joille ei kuitenkaan voida rakennusjärjestyksen perusteella antaa mahdollisuutta uudisrakentamiseen suoralla rakennusluvalla. Rakentamattomia rantoja ei siten väärinymmärrysten välttämiseksi ole mielekästä osoittaa rakennusjärjestyksen karttaliitteellä. Uudisrakentamista ranta-alueilla rajoittaa MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve.

MRL 129 a §:n mukaiset alueet on esitetty rakennusjärjestyksen karttaliitteellä. Alueita on yhteensä kolme kappaletta. Karttaliitteen mittakaavasta johtuen esitetyt alueet eivät ole täysin yksiselitteisiä. ELY-keskus kehottaa esittämään MRL 129 a §:n mukaiset alueet suuremman mittakaavan karttaliitteellä yksiselitteisin aluerajauksin. Rakennusjärjestyksen luonnoksessa on esitetty edellytyksiä käyttötarkoituksen muutokselle. MRL 129 a § Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusjärjestyksen mahdollistamien muutosten vaikutukset tulee arvioida ja muutokset tulee perustella rakennusjärjestyksen uudistustyön yhteydessä esimerkiksi selvitysaineistolla, josta ilmenee miksi ja millä perusteilla esitetyt alueet on valikoitu.

Suunnittelutarvealueet

26 §:ssä käsitellään suunnittelutarvealueita. Rakennusjärjestyksessä todetaan, että ”MRL 16 §:n 3. momentin mukaisiksi suunnittelutarvealueiksi on osoitettu rakennusjärjestyksen liitekartassa 1 merkityt seuraavat alueet: valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, taajamat ja niiden lievealueet, muut rakentamispaineen alaiset alueet sekä pääväylien varret: päärata, valtatie 3 ja 130-tie. Näille alueille rakennushanketta suunnittelevan tulee olla yhteydessä kunnan maankäyttöön”. Liitekartalle 1 on merkitty rajaukset suunnittelutarvealueesta, valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Karttaliitteellä esitetty suunnittelutarvealueen rajausta ei kata kaikkia em. rakennetun kulttuuriympäristön ja arvokkaiden maisema-alueiden aluerajauksia. Lukijalle jää siten epäselväksi, että onko rakennusjärjestyksen 26 §:n mukaisesti kaikki valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet tarkoitettu määrittelyä suunnittelutarvealueiksi vai ei. Mikäli tarkoituksena on määrittellä RKY- ja VAMA-alueet suunnittelutarvealueiksi, tulisi karttaliitteelle tehdä asiasta selvyden vuoksi merkintä. ELY-keskuksen näkökulmasta tunnistetut arvokkaat kulttuuriympäristöt ja arvokkaat maisema-alueet on perusteltua määrittellä suunnittelutarvealueiksi.

Karttaliitteellä esitetyn suunnittelutarvealueen rajauksen sisällä on myös kunnan asemakaavoitetut alueet, vaikka asemakaavoitetulla alueella erillistä suunnittelutarveratkaisua ei tarvita. Lisäksi Puujoen ranta-alueita on määritelty MRL 129 a §:n mukaisiksi alueiksi, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Osa em. Puujoen ranta-alueesta on kuitenkin esitetty suunnittelutarvealueeksi, joten asiassa on ristiriita. Eri aluerajaukset on syytä tarkistaa yksiselitteisiksi.

Muutoin suunnittelutarvealueet on määritelty asianmukaisesti. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Pohjavesi ja vesihuolto

Rakennusjärjestysluonnoksessa vesihuoltoa sekä kiinteistöjen jätevesien käsittelyä ja johtamista koskevat tarkentavat tekstilisäykset ovat hyvät ja tarpeelliset.

Rakennusjärjestyksessä tulisi selkeästi ilmaista, että pohjavesimääräykset koskevat kaikkia pohjavesialuealuokkia (1, 1E, 2 ja 2E).

Pohjavesialueiden nykyhetken tilanne on esitetty rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Pohjavesialueiden rajauksiin tai luokkiin voidaan tehdä muutoksia, joskin muutoksia tehdään hyvin harvoin. Lupaharkinnan tulee aina perustua ajantasaiseen pohjavesitietoon. Tarkemmin pohjavesialueiden rajoja pääsee tarkastelemaan esimerkiksi Paikkatietoikkuna-portaalista: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

42 §:n (Jätevesien käsittely ja johtaminen) viidenteen kappaleeseen esitetään seuraavaa tarkennusta: *Pienemmätkin etäisyydet voidaan perustellusta syystä hyväksyä, mikäli jätevesistä ei selvitysten perusteella aiheudu pohjaveden tai pintaveden pilaantumisvaaraa.*

42 §:n (Jätevesien käsittely ja johtaminen) kuudenteen kappaleeseen esitetään seuraavaa tarkennusta: *Ranta-alueilla ja luokitelluilla vedenhankintaa varten tärkeillä pohjavesialueilla tulee ensisijaisesti käyttää kaksoisviemärintiä, jossa wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja pesuvedet soveltuvaan maaperäkäsittelyyn tai harmaavesipuhdistamoon. Ranta- ja pohjavesialueilla jätevedet voidaan käsitellä myös pienpuhdistamossa, mikäli voidaan varmistaa, ettei jätevesistä aiheudu pohjaveden tai pintaveden pilaantumisvaaraa. Selvitys siitä, että jätevedet tai jätevesien käsittely eivät aiheuta pohja- tai pintaveden pilaantumista tai sen vaaraa, tulee esittää kiinteistön jätevesijärjestelmän suunnitelmassa.*

Lämpökaivojen osalta lämpökaivojen kieltö tulisi laajentaa koskemaan koko pohjavesialuetta. Viimeaikaisessa oikeuskäytännössä lämpökaivohankkeista pohjaveden laadulle aiheutuvaa riskiä on pidetty merkityksellisenä, vaikka vedenhankintaa varten soveltuva pohjavettä ei käytettäisikään vedenhankintaan. Kiellosta voidaan poiketa, mikäli lämpökaivon rakentamiselle on saatu vesilain mukainen lupa aluehallintovirastosta.

Hulevedet

18 §:n Hulevesien käsittely ja johtaminen 3. kappaleeseen ehdotetaan muutosta. Lause "Kiinteistö on liitettävä hulevesiviemäriin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella" ehdotetaan muutettavaksi muotoon "Kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin" (Vesihuoltolaki 17.1 b §).

Hulevedet ja ilmastonmuutoksen vaikutus mitoitukseen on huomioitu rakennusjärjestyksessä pääsääntöisesti hyvin.

Rakennusjärjestyksessä ei ole mainintaan rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta. Myös rakentamisen aikana tulee huolehtia hulevesistä ja varmistua siitä, että työmaan hulevedet käsitellään ja johdetaan asianmukaisesti. Rakentamisen aikana tulee varautua poikkeuksellisiin sääilmiöihin esim. rankkasateisiin ja niiden vaikutuksiin hulevesien määrää ja laatua ajatellen.

Liikenne

ELY-keskus suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan, joka on tarkoitettu tien kuivattamiseksi (18 § Hulevesien käsittely ja johtaminen). Hulevesien johtamisessa tulee huomioida, että vedet eivät päädy maantien sivuojaan välillisesti toisen ojan kautta. Mikäli muodostuvien hulevesien määrä ja laatu on sellainen, että niistä ei arvioida aiheutuvan tienpitäjälle haittaa, voidaan hulevesiä johtaa maantien sivuojaan ELY-keskuksen ja hulevesiä johtavan kiinteistön välisellä sopimuksella.

Rakennusjärjestyksen 31 §:ssä käsitellään rakennuksen etäisyyksiä yleisestä ja yksityisestä tiestä sekä rautatiestä. Maantien suoja- ja näkemäalueen rakentamisrajoituksesta säädetään erikseen maanteitä koskevassa lainsäädännössä. Rakentaessa alle 50 metrin etäisyydelle maantiestä, tulee lupahakemukseen liittää tienpitäjän lausunto etäisyydestä. Yksityistien suoja-alue ulottuu enintään 12 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta. Yksityistien suoja- ja näkemäalueen rakentamisrajoituksesta säädetään erikseen yksityistielaisissa. Rakentaessa yksityistien näkemä- tai suoja-alueelle, tulee lupahakemukseen liittää tiekunnan lausunto etäisyydestä. Viittaus: Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 § -46 § ja Yksityistielaki 5 §.

Melu ja tärinä

Kohdassa 62 § käsitellään meluntorjuntaa ja tärinää. Ohjearvojen mukainen melutaso tulee saavuttaa sisätilojen lisäksi myös riittävän kokoisella piha-alueeksi tarkoitettulla ja soveltuvalle alueella. Meluntorjuntana voidaan käyttää mm. asuinrakennuksia tai muita piharakennuksia tms. rakenteita. Erityisen meluisilla alueilla tulisi makuuhuoneet sijoittaa rakennuksen meluun nähden suojan puolelle niin, että ikkunan kohdalla alittuu yöajan ohjearvo. Lisäksi asumiseen tarkoitetuissa sisätiloissa ei saa yöaikaan ylittyä melun enimmäistaso 45 dB (L_{Am}).

Lopuksi

Rakennusjärjestyksessä on useita viittauksia maankäyttö- ja rakennuslain ulkopuoliseen lainsäädäntöön, asetuksiin ja päätöksiin. Ristiriitatilanteiden ja väärinkäsitysten välttämiseksi Janakkalan kunnan

rakennusvalvonnan on syytä seurata muuttuvaa lainsäädäntöä, jotta rakennusjärjestys pysyy ajantasaisena.

Kaikessa rakentamisessa tulee varautua ilmastonmuutokseen ja pyrkiä ehkäisemään ja lieventämään sen kielteisiä vaikutuksia. Rakentamisessa tulee huolehtia mm. riittävän rakennuskoron määrittämisestä tulvimisen varalta, sade- ja sulamisvesien ohjaamisesta, lumitilojen määrittelystä sekä lisääntyvään kosteusrasitukseen varautumisesta.

2. Hämeenlinnan kaupunginmuseo (2.3.2022)

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pitää myönteisenä, että rakennusjärjestyksen tavoitteisiin liittyvät muun muassa ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys. Arvokkaiksi tunnistetuilla alueilla on syytä myös rakennusjärjestyksen kautta varmistua siitä, että rakennushankkeita koskevat suunnitelmat ja päätökset perustuvat riittävään tietoon alueen kulttuuriympäristön arvoista ja että nämä arvot huomioidaan valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden, muinaismuistolain sekä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti.

Kulttuuriympäristöön liittyvää inventointitietoa tuotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti muun muassa maankäytön suunnittelun yhteydessä, jonka myötä selvitykset ovat vuosien mittaan karttuvaa aineistoa. Rakennusjärjestykseen olisi hyvä lisätä, että ajantasaista tietoa kohteista ja niiden kulttuurihistoriallisista arvoista saa Kanta-Hämeen alueellisesta vastuumuseosta. Lisäksi tietoa saa myös Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta <http://www.kyppi.fi>

5 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan

Alueellinen vastuumuseo huomauttaa, että rakentaessa maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja maisema-alueella tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

Muinaisjäännöksiä koskevaan kappaleeseen on hyvä lisätä, että ajantasaista tietoa muinaisjäänösrekisteriin merkityistä kohteista saa Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta <http://www.kyppi.fi>. Lisäksi kappaleeseen on huomioitava, että mikäli rakennuspaikalta löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäänös, se on rauhoitettu vaikkei sitä olisi mainittu muinaisjäänösluettelossa tai –rekisterissä. Tällöin rakennushankkeeseen ryhtyvän on keskeytettävä työ ja otettava välittömästi yhteys alueelliseen vastuumuseoon.

22 § Aidat, istutukset ja puusto

Alueellinen vastuumuseo haluaa tarkentaa seuraavaa lausetta: asemakaava-alueiden ulkopuolella olevat aitaukset ja aidat on rakennettava alueen **kulttuurihistoriallinen** arvo, maisema ja toiminnallisuus huomioiden sekä pidettävä ne asianmukaisessa kunnossa.

24 § Mastot, antennit ja muut tekniset pylväät

Museo pyytää huomiomaan kulttuurihistorialliset arvot teknisten laitteiden asennuksessa, kuten ilmalämpöpumpuissa, aurinkopaneeleissa ja antennissa. Suojelukohteissa alueelliselle vastuumuseolle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

28 § Rakentamisen määrä ja rakentaminen ranta-alueella

Alueellinen vastuumuseo nostaa esille, että kattavasti kuntien rakennusperintöön liittyviä arvoja ei ole vielä tunnistettu, joten erityisesti kaava-alueiden ulkopuolella harkintaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisestä tulee käyttää huolellisesti. Museo ehdottaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden kerrosala voidaan huomioida rakennusoikeuden ylittävänä, mikä mahdollistaa rakennusperinnön säilymisen.

36 § Taulukossa osoitetut helpotukset

Alueellinen vastuumuseo pyytää huomiomaan julkisivutoimenpiteet kulttuurihistoriallisissa kohteissa. Mikäli rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu, niin toimenpidelupaa tulisi hakea julkisivuihin kohdistuvissa toimenpiteissä.

54 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Alueellinen vastuumuseo pitää positiivisena asiana, että rakennusjärjestyksessä on huomioitu purettavien kohteiden mahdollinen kulttuurihistoriallisten arvojen selvitystarve. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia koskevan selvityksen tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslaissa 117 §:ssä ja 118 §:ssä esitetyt velvoitteet ottaa rakennusten muutos ja korjaustöissä huomioon rakennuksen ominaispiirteet ja tämän myötä rakennuskannan säilyttävän korjaamisen periaatteet. Rakennuksien purkamisessa tulee lisäksi huomioida, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja hävitetä (MRL 139 §).

Museo pyytää huomioimaan, että kulttuurihistoriallisesti merkittävistä kohteista on tehtävä kuntotutkimus, jossa ilmenee kohteen korjattavuus, käytettävyys ja vaurioiden laajuus ennen purkusuunnitelmia. Kuntotutkimuksen sisällön lähtökohtana tulee olla kulttuurihistoriallinen merkittävyys, jonka vuoksi elinkaarimalli ja teknisen käyttöiän määrittely eivät ole riittäviä arvioimaan rakennuksen korjattavuutta. Lähtökohtaisesti vanhan rakennuksen kuntoarvion tuloksia ei voi verrata uudisrakentamisen laatutavoitteisiin. Kulttuurihistoriallisen kohteen kuntoarvioiden laatijalla tulisivin olla kokemusta vanhojen rakennusten korjaussuunnittelusta ja raportissa on esitettävä objektiivinen näkemys rakennusosien korjattavuudesta.

Museo haluaa muistuttaa, että erityisesti valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön alueilla purkuhakemuksista tulee pyytää alueellisen vastuu museon lausunto.

3. Hämeen liitto (5.3.2022)

Hämeen liitolla ei ole asiaan huomautettavaa

4. Hämeen poliisilaitos (14.2.2022)

Poliisilaitos arvioi asiakirjaluonnosta lähinnä yleisen järjestyksen ja turvallisuuden sekä rikosturvallisuuden näkökulmasta.

Poliisin kannalta on olennaista, että osoitenumerointi on selkeä ja ohjaa kiireellisissä tilanteissa oikeaan paikkaan (9§, 20§)

Rakennuspaikan ja rakennuksen hyvällä valaistuksella on todettu olevan käytännössä rikoksia estävä vaikutus ja lisäksi se luo turvallisuuden tunnetta. Valaistuksen lisäksi olisi toivottavaa, ettei rakenteilla tai kasvillisuudella luoda näköesteisiä katveita, joissa ns. luonnollinen valvonta ei toimi (10§). Polkupyöräparkkien tms. alueiden rakentaminen syrjään, etäälle ja pimentoon lisää pyörävarkauksia, kun alueet koetaan rikosentekijöiden mielissä turvallisiksi anastuksiin.

Vaatus julkisen tilan pitämisestä asianmukaisessa kunnossa on perusteltua paitsi käytännön toimivuuden myös turvallisuuden näkökulmasta. Rakenteiden helppoon puhdistettavuuteen on syytä kiinnittää huomiota koska käytännössä on todettu, että pitkään puhdistamatta olevat pinnat paitsi luovat epäviihtyvyyttä vetävät puoleensa uusia sotkuja: graffitit, tagit jne. (57 §).

Asiakirjaluonnoksessa on pääosin hyvin huomioitu yleisen järjestyksen ja turvallisuuden sekä rikosturvallisuuden vaatimukset. Rakenteellisena ratkaisuna poliisilaitos suosittelee asiakirjan loppuun omaa turvallisuutta koskevaa lukua, johon kaikki teeman mukaiset seikat on koottu huomioitavaksi. Täällä voisi huomioida esim. julkisten paikkojen kameravalvonnan.

5. Lopen kunta (9.2.2022)

Kiitämme mahdollisuudesta lausua ja toteamme, ettei Lopen kunnalla ole uudistuksesta muuta lausuttavaa.

6. Telia (3.2.2022)

Teliällä ei ole huomautettavaa Janakkalan kunnan rakennusjärjestyksen luonnokseen.

7. Caruna (10.3.2022)

Carunalla ei ole lausuntoa luonnokseen

8. Elenia (24.2.2022)

Eleniällä ei ole lausuttavaa.