

Vuorovaikutusraportti
Mäntsälän rakennusjärjestys 2025

Päiväty 9.10.2024

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot rakennusjärjestyksen muutoksen valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään prosessin edetessä.

Rakennusjärjestyksen eteneminen

Vireilletulo

- Kunnanhallitus 18.12.2023/281 § käynnistäminen



OAS

- Kunnanhallitus 18.12.2023/281 § käynnistäminen ja oas nähtäville
- OAS oli nähtävillä 3.1.-2.2.2024
- Nähtävilläolokuulutus verkkosivuilla www.mantsala.fi ja Mäntsälän Uutiset
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- Kuntakehityslautakunta 12.6.2024/61 § luonnos nähtäville
- Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024.
- Nähtävilläolokuulutus verkkosivuilla www.mantsala.fi ja Mäntsälän Uutiset
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- Kunnanhallitus päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Nähtävilläolokuulutus verkkosivuilla www.mantsala.fi ja Mäntsälän Uutiset
- Mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- Muistutukset ja lausunnot käsitellään kuntakehityslautakunnassa



Hyväksyminen

- Kunnanvaltuusto hyväksyy rakennusjärjestyksen
- Kuulutus hyväksymispäätöksestä verkkosivuilla www.mantsala.fi ja Mäntsälän Uutiset
- Tieto rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- Rakennusjärjestys tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin seuraavilta:

- naapurikunnat; Kärkölä, Orimattila, Pukkila, Askola, Pornainen, Sipoo, Järvenpää, Tuusula, Hyvinkää ja Hausjärvi
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Nivos Lämpö ja Vesi
- Tekninen ja elinvoimalautakunta

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista:

Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yhteenveto kirjallisista mielipiteistä:

Kirjallisia mielipiteitä ei saatu.

Rakennusjärjestysluonnos

Lausunto rakennusjärjestysluonnoksesta pyydettiin seuraavilta:

- naapurikunnat; Kärkölä, Orimattila, Pukkila, Askola, Pornainen, Sipoo, Järvenpää, Tuusula, Hyvinkää ja Hausjärvi
 - Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
 - Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Nivos Lämpö ja Vesi
 - Tekninen ja elinvoimalautakunta
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista:

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus:

- L** *Koska ulkotarhojen ja harjoitusalueiden perustaminen itsessään ei vaadi lupaa, joutuu toimenpiteeseen ryhtyvä joissain tapauksissa harkitsemaan itse riittävät etäisyydet, mikä saattaa aiheuttaa ongelmia jälkivalvonnassa. Lisäksi, tarkoittaako riittävä etäisyys pohjavesialueesta, että ulkotarhoja ja harjoittelualueita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle? Määräyksessä on myös rajoitettu tallien ja lantaloiden sijoittamista suhteessa naapurin rajaan ja asuinrakennukseen. Koskeeko määräys muitakin eläinsuojia kuin talleja?*
- Ympäristölautakunta katsoo, että uusien eläinsuojien sijoittamista pohjavesi- ja ranta-alueille tulisi rajoittaa.*
- V** Rakennusjärjestykseen päivitetään talli-sana eläinsuojaksi. Lisäksi ohjeistusta mm. pohjavesialueille sijoittuvista ulkotarhoista ja harjoittelualueista täydennetään siten, että etäisyydet tulee toteutua ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.
- L** *Olisi erittäin hyvä, jos rakennusvalvonnassa edellytettäisiin aina selvitystä rakenteiden ääneneristävytydestä tilanteissa, joissa rakennetaan alueille, joissa esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua.*
- V** Rakennusvalvonta edellyttää selvityksen, mikäli kyseessä on kohde, jossa kyseeseen voi tulla huomioitava meluhaitta. Mikäli selvityksen perusteella ilmenee, että meluhaitta on olemassa, edellytetään myös rakenteiden toteuttamista vastaamaan tilannetta. Tarkoituksena on myös laatia mm. melulle oma kokoava kohta seuraavaan kattavampaan rakennusjärjestyspäivitykseen.
- L** *Vesistöihin kohdistuvan kuormituksen vähentämiseksi olisi parempi, että etäisyys rantaviihvasta olisi vähintään 20 metriä myös enintään 25 m²:n kokoisilla rakennuksilla.*
- V** Sauna-, aitta- ja talousrakennusten vähimmäisetäisyydeksi muutetaan ehdotuksen mukaisesti 20 metriä.
- L** *Hulevesien käsittely -kappaleessa on viivytyjärjestelmien osalta tärkeää tuoda esiin, että viivytytys yleisillä alueilla tulee toteuttaa ensisijaisesti maanpäällisinä viivytyratkaisuin, kuten painanteina tai viivytytysaltaina. Hulevesien imeyttäminen on hulevesien hallinnassa aina ensisijainen ratkaisu, mutta imeyttäminen edellyttää maaperä- ja pohjatutkimusta, mikä on hyvä tuoda rakennusjärjestyksessä esiin. Lisäksi tulee edellyttää, että rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee osa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella.*
- V** Rakennusjärjestyksessä on mainittu seuraavasti "Tonttien hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa." Tähän ei ole nähty tarpeelliseksi erillisenä nostaa yleisiä alueita. Rakennusjärjestykseen muutetaan kuitenkin sana tontti sanaan kiinteistö.

Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävän osan ehdotusta ei ole nähty tarpeelliseksi ottaa huomioon rakennusjärjestyksen päivitysversiossa. Mäntsälässä ei kyseistä asiaa koettu ongelmaksi. Lisäksi ehdotus sellaise-

naan rajoittaisi mm. teollisuustonttien päällystystä ulkoarastoinnin, liikennöntialueiden yms. osalta ja voisi täten rajoittaa liiallisesti kiinteistöjen käyttöä. Pääasiallisesti kiinteistöjen käyttämättä jäävät osat jäävät vettäläpäiseviksi.

- L *Työmaahulevesien (määräys 10.1: työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen) osalta rakennusjärjestykseen tulee lisätä määräyksiä työmaavesien käsittelystä. Esimerkiksi näin: "Työmaalta ei saa johtaa suoraan ojastoon tai vesistöön kiintoainesta sisältävää hulevettä. Hulevedet on viivytettävä rakennuspaikalla ja kiintoaineksen ja muiden haitallisten aineiden kulkeutuminen hulevesiverkostoon on estettävä."*
- V Rakennusjärjestyksen hulevesien käsittelyä päivitetty tältä osin. Rakennusvalvonta käsittelee lisäksi hulevesiä myös rakentamisen aikaisten hulevesien osalta rakennuslupavaiheessa sekä aloituskokouksessa harkinnan mukaisesti.
- L *Puiden kaatamiseen liittyen rakennusjärjestykseen tulee lisätä, että puiden kaatamista tulisi välttää lintujen pesimäaikana (1.4. - 31.7.). Mikäli puiden kaataminen pesimäaikana on välttämätöntä, on varmistettava, ettei kaadosta ole haittaa pesinnälle.*
- V Lisätty viittaus toimenpidelistaukseen puiden kaatoon liittyvään kohtaan. Lisätään myös jatkossa lupapäätöksiin lupaehtona.
- L *Erittäin merkittävä luonnon monimuotoisuutta lisäävä määräys rakennusjärjestykseen olisi suositus monipuolisesta ja pölyttäjille tärkeästä kukkivasta luonnonnurmikosta esim. viheralueille ja myös yleisemmin tonteille. (Esim. "Viheralueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee suosia luonnon monimuotoisuutta edistäviä kukkivia luonnonnurmikoita." tai vastaava)*
- V Rakennusvalvonta ei koe tarpeelliseksi ohjeistaa yleisten- tai yksityiskiinteistöjen pintamateriaalien käytön suhteen nurmialueiden osalta. Kyseessä oleva asia tulisi yleisten alueiden osalta ottaa huomioon kunnan alueiden suunnittelussa ja hoitosuunnitelmassa.
- L *Rakennusjärjestyksessä ei oteta kantaa yleisötapahtumien järjestämiseen kunnan alueella. Vaikka yleisötilaisuuksien järjestäminen ei edellyttäisi lupaa rakennusvalvonnasta olisi tärkeää sisällyttää rakennusjärjestykseen maininta, jonka mukaan tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen.*
- V Koska kyseessä ei ole rakennusvalvonnan valvonnan piiriin kuuluva asia, ei ole nähty tarpeelliseksi tehdä asiasta nostoa rakennusjärjestyspäivitykseen.

- L *Rakennusjärjestyksessä ei ole annettu lainkaan määräyksiä rakentamisen ja kunnostustöiden aiheuttamista päästöistä ja niiden ehkäisystä. Kappaleessa 10.6 todetaan vain, että "Rakentamisesta ja kunnostustöistä aiheutuvasta pölystä, melusta ja muista päästöistä sekä niiden ehkäisemisestä säädetään ympäristönsuojelumääräyksillä." Ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan rakennus- ja kunnostustöihin liittyvien päästöjen ehkäisyyn liittyvät määräykset tulisi ensisijaisesti antaa rakentamistyön toteuttamiseen liittyvänä asiana rakennusjärjestyksessä.*
- V Rakennusvalvonta ottaa päästöjen ehkäisyyn liittyvät määräykset huomioon lupakäsittelyn ja rakennustyönvalvonnan yhteydessä. Määräykset pyritään ottamaan huomioon seuraavassa rakennusjärjestyksessä kattavammin.
- L *Jotkut määräykset ovat osin päällekkäisiä Mäntsälän ympäristönsuojelumääräysten kanssa. Esimerkiksi jätevesien käsittelyvaatimuksia pohjavesialueilla koskevat määräykset ovat pitkälti samat kuin ympäristönsuojelumääräyksissä, ja osin myös ristiriitaiset. Rakennusmääräyksessä (pykälä 12.1) määrätään, että pohjavesialueilla wc-jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön, mikäli kiinteistö ei ole yleisen jätevesiverkoston piirissä. Ympäristönsuojelumääräyksissä sallitaan umpisäiliön lisäksi kuitenkin myös ratkaisu, jossa puhdistetut wc-jätevedet johdetaan jätevesiputkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Päällekkäisyyttä ympäristönsuojelumääräysten kanssa on lisäksi myös esimerkiksi öljy- ja kemikaalisäiliöitä koskevassa määräyksessä 12.2. Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan päällekkäisyyksiä ympäristönsuojelumääräysten kanssa tulisi välttää ristiriitojen sekä ylimääräisen byrokratian välttämiseksi. Mikäli esimerkiksi kiinteistön omistaja haluaisi jättää käytöstä poistetun öljysäiliön maaperään sen hankalan sijainnin tai muun syyn vuoksi, joutuisi hän hakemaan poikkeamista sekä ympäristönsuojelumääräyksistä että rakennusjärjestyksestä.*
- V Rakennusjärjestyksen teksti päivitetty vastaamaan ympäristönsuojelumääräyksiä, ristiriitaisuuksien välttämiseksi. Nyt tehtävään päivitykseen ei lähdetä suurissa määrin muuttamaan jo olemassa olevia määräyksiä. Sekä jätevesien käsittely ja öljysäiliöiden
- L *Energiakaivojen sijoittamista koskevaan pykälään 12.3 tulisi lisätä määräykset maalämpökaivojen porauksessa syntyvän karkean kiviaineksen sekä veden ja kiintoaineen muodostaman lietteen käsittelystä, jotta siitä ei aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Maalämpökaivotyömaiden vesien käsittely, vesien hallinta ja poisjohtaminen tulee suunnitella etukäteen ennen maalämpökaivojen porauksien aloittamista.*
- V Rakennusjärjestyksen kohtaan 12.3 lisätty määräys porauksesta aiheutuvien aineiden käsittelystä.
- L *Kartalta puuttuvat kuitenkin Levanto-Vasaraissennummen ja Saaren pohjavesialueiden välinen raja sekä Hautjärven ja Patamäen pohjavesialueiden välinen raja. Nämä tulee lisätä karttaliitteeseen.*
- V Karttaliite päivitetään ajantasaiseksi.
-

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

ELY-keskus on lausunnossaan todennut, ettei voi tässä vaiheessa arvioida rakennusjärjestysluonnoksen lainmukaisuutta tai ottaa tarkemmin kantaa sisällön riittävyteen, koska rakentamislakiin laaditaan edelleen hallitusohjelman mukaisia korjauksia. Kuntaliiton valmisteleva mallirakennusjärjestys on myös kesken eikä sitä ole julkaistu. ELY-keskus muistuttaa, että vaikka rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, sisältyy siihen siirtymävaihe. Rakennusjärjestys tulee olla muutettu uuden lain mukaiseksi ja saatettu voimaan kahden vuoden sisällä lain voimaantulosta, RakL 28 §. Uudenmaan ELY-keskus kehottaa kiinnittämään huomiota valmisteluvaiheen kuulemisen merkitykseen ja tuo esiin, että ehdotus rakennusjärjestykseksi on asetettava MRL 32 §:n ja MRA 6 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville, mikäli sitä joudutaan olennaisesti muuttamaan ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. ELY-keskus ottaa rakennusjärjestyksen sisältöihin tarkemmin kantaa, kun ohjaava lainsäädäntö on tarkentunut. Lausuntoaikataulun takia ELY-keskus ei ole voinut koostaa kaikki teemat huomioivaa lausuntoa. ELY-keskus tuo rakennusjärjestysluonnoksesta esiin kuitenkin seuraavia asiakohtia:

- L *ELY-keskus suosittelee lisäämään kokoavan kohdan melulle ja mahdollisesti myös muille rakennuspaikan terveellisyyteen liittyville tekijöille. Vaikka melusta määrätään mm. ympäristönsuojelumääräyksissä, ELY-keskus katsoo, että asiaa on hyvä pitää esillä myös rakennusjärjestyksessä, jotta rakentamiseen liittyvät reunaehdot löytyvät samasta asiakirjasta.*
- V Rakennusjärjestyksen uudistuksella pyritään päivittämään olemassa oleva rakennusjärjestys vastaamaan uutta rakentamislakia. Päivitys pyritään tekemään mahdollisimman vähäisin muutoksin. ELY-keskuksen suositus tullaan huomioimaan tulevassa kattavammassa rakennusjärjestysuudistuksessa. Rakennusvalvonta ottaa mainitut asiat huomioon rakentamislupakäsittelyn yhteydessä.
- L *Rakennusjärjestysluonnoksessa todetaan, että "Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva asuinrakennus on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin". Vesihuoltolain mukaan liittämismuutokset kuitenkin koskee kiinteistöä, eikä välttämättä rajoitu ainoastaan asuinrakennuksiin. Lisäksi termistöä voisi yhtenäistää vesihuoltolain kanssa myös täsmentämällä kohdan "terveydelliset laatuvaatimukset täyttävää talousvettä" muotoon "terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä".*
- V Päivitetään sanamuodot rakennusjärjestykseen
- L *ELY-keskus kehottaa lisäksi täydentämään lukua 13.1. seuraavasti: "Uudisrakentamisessa pesu- ja käymälävesien (ns. harmaat ja mustat vedet) erillisviemärointi tulee ulottaa rakennuksen ulkopuolelle. Tuomalla jätevesijakeet erillisissä putkissa rakennuksen ulkopuolelle, tuetaan teknologianeutraaliuden periaatteen toteutumista mahdollistamalla jätevesijakeiden yhteis- että erilliskäsittely."*
- V Lisätään ehdotus rakennusjärjestyksen kohtaan 13.1.

- L *Luvussa 12 rakentaminen pohjavesialueilla täyttöjen osalta tulee huomioida, että pohjavesialueilla täytöissä saa käyttää vain puhtaita kivennäismaa-aineita. Tämä tulee lisätä määräykseen.*
- V Rakennusjärjestyksessä on luvussa 12 mainittu seuraavasti: " Täyttöä tehtäessä on varmistettava, että täyttöaineet ovat laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineita. (Pohjavesien suojelusuunnitelma sivu 51)". Tähän ei ole nähty tarpeelliseksi nostaa erillisenä mainintaa täyttöön soveltuvista maa-aineksista.
- L *Määräystä piha- ja paikoitusalueiden vesien johtamisesta tulee täsmentää siten, että näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta.*
- V Rakennusjärjestystä päivitetty lausunnon mukaisesti.
- L *Lukua 12.1 tulee tarkentaa seuraavasti: Pohjavesialueilla tulee WC-vedet johtaa umpisäiliöön, mikäli kiinteistö ei ole yleisen jätevesiverkoston piirissä. Harmaat jätevedet voidaan käsitellä soveltuvassa puhdistusjärjestelmässä. Jätevesien (myös käsiteltyjen) imeyttäminen maaperään on kielletty.*
- V Kohtaa on päivitetty ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta vastamaan yleisestikin paremmin ympäristömääräyksiä.
- L *Maalämpöä ja pohjavettä koskeviin määräyksiin tulee tarkentaa, että lämpöpiirien vesilupa-tarve tulee pohjavesialueella arvioida tapauskohtaisesti.*
- V Tarkennetaan rakennusjärjestyksen tekstiä muotoon; Maalämpöpiirien toteutus vesistöön tai pohjavesialueelle edellyttää vesilupatarpeen arvioinnin, sekä tarvittaessa vesiluvan.
- L *Tulvariskin huomioivaa rakentamiskorkeutta koskevaa osaa tulee täsmentää. Korkeustasoa ei tule sitoa lattiakorkeuteen. Suositus koskee uutta rakentamista, myös yhdyskuntatekniikan laitteita ja toimintoja (mm. vesihuolto, sähkön- ja energianjakelu, tietoliikenne). Korkeuslukemat tulee ilmoittaa valtakunnallisessa korkeusjärjestelmässä, esim. N2000 +m.*
- V Vertailukorkeustasoksi muutetaan *alin suositeltava rakentamiskorkeus.*
- L *Koko kunnan aluetta koskevassa rakennusjärjestyksessä on syytä huomioida vesistötulvariski paitsi jokien varsilla, myös järvien ranta-alueilla. Uudenmaan ELY-keskus on määrittänyt alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden viidelle Mäntsälän alueella sijaitsevalle järvelle. Mikäli suosituskorkeutta ei ole määritetty, tulee sen olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus + 1 metrin varmuusvara.*
- V Rakennusjärjestyksessä ohjataan kysymään rakentamiskorkeussuositus Uudenmaan ELY-keskukselta.
-

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo:

- L *Liitteen 5 kulttuuriympäristöjen kohdeluettelo ja rajaukset tulisi tehdä Mäntsälän kulttuuriympäristöselvityksen kulttuuriympäristön painopistealueiden rajausten (kulttuuriympäristön ydinalue ja edellisiä täydentävä tai itsenäinen, edustava alue tai kohde) mukaan.*
- V Liitekarta päivitetään esityksen mukaisesti.

- L *Museo esittää kohtaan 2.5. Rakennuksen purkaminen, lisäyksiä ja täsmennyksiä. Varsinkin kulttuuriympäristön painopistealueilla, rakennusvalvontaviranomaisen tulisi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä riittävän selvityksen rakennuksen kunnosta.*
- V Rakennusvalvonta käyttää harkintavaltaa purkamislupahakemusten käsittelyssä. Rakennusvalvonta edellyttää harkinnan mukaisesti selvitykset, sekä tarvittaessa museolta lausunnon, mikäli epäily herää, että rakennuksella voisi olla kulttuuriarvoa. Lähtökohtaisesti purkulupiin edellytetään aina dokumentointi purettavasti rakennuksesta (mm. valokuvat).

- L *Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistymistä on laadittava purkamissuunnitelma, jossa tulee mm. selvittää käyttökelpoisten rakennusosien kierrätys.*
- V Velvoite tulee laista, joten tarvetta erilliselle nostolle ei rakennusjärjestykseen ole nähty.

Tekninen ja elinvoimalautakunta

- L *Kohtien "10.2 Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen" ja "10.3 Katualueen työlupa" sana "ajoneuvoja" on pyydetty korvaamaan "ajoneuvo- ja" -sanoilla.*
- V Päivitetty rakennusjärjestykseen.

Muita lausuntoja ei saatu.

Mielipiteitä ei saatu luonnosvaiheesta.