



Kauniaisten kaupunki
PL 52
02701 KAUNIAINEN

Viite: lausuntopyyntö 9.1.2025

Lausunto, rakennusjärjestysluonnos 2024, Kauniainen

Kauniaisten kaupunki pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta. Lausuntoa pyydetään 21.2.2025 mennessä.

Rakentamislaki

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on saattaa kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain (RakL 751/2023) mukaiseksi. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan keväällä 2025. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on kaupungin internet-sivujen mukaan tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisella 7.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei ole tullut Uudenmaan ELY-keskukselle tiedoksi.

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. Lisähuomiona Uudenmaan 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 MRL:n aikana vireille tulleet rakennusjärjestyksen uudistamishankkeeseen tulisi siis soveltaa edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia, eikä hyväksyttyä rakentamislakia.

Edellä todetun perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakennusjärjestyksen uudistamistyö olisi ollut selkeintä käynnistää vuoden 2025 puolella.

Uudenmaan ELY-keskus tuo myös esiin, että rakennusjärjestyksen kirjaukset on hyvä tarkistaa siten, että ne vastaavat voimaan tullutta rakentamislakia, myös huomioiden ns. rakentamislain korjaussarjan (897/2024) säännökset. Esimerkiksi rakentamislain 42 §:n 1. momentin kohta 4 on muuttunut aikamääreen osalta korjaussarjan voimaantulon myötä.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön osalta Uudenmaan ELY-keskus nostaa esiin seuraavia huomioita:

- Rakennusjärjestysluonnoksen sivulla 15 käsitellään rakennuskohteiden luvanvaraisuutta. Kohdassa todetaan, että korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle (rakentamislaki 42 § 3. momentti). Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että luvan tulee olla kohteen suojelumääräysten mukainen.
- Rakennusjärjestysluonnoksen sivulla 17 käsitellään aurinkosähköjärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen luvanvaraisuutta. RKY-alueiden osalta Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että sijoittamisen tulee näillä alueilla tai näissä kohteissa olla suojelumääräysten mukaista.
- Rakennusjärjestysluonnoksen sivulla 19 käsitellään asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittamista sekä julkisivun ja katon värisävyn (ja materiaalin) muutoksia. Suojeltujen rakennusten ja RKY-alueiden osalta Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että suojelumääräykset määrittävät luvituksen edellytykset kyseisissä kohteissa.

Pilaantuneet maat

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 19.2. on todettu seuraavasti: *"Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle."*

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että määräys olisi hyvä muuttaa muotoon: *"Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava **valtion** valvontaviranomaiselle."* Näin määräysmuotoilu vastaisi paremmin ympäristönsuojelulain (527/2014) pykälää 135 ja 136.

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 19.3. on määrätty seuraavasti: *"Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä."* Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan pilaantuneen maaperän puhdistaminen tulisi sallia tehtäväksi myös rakentamisen yhteydessä / aikana.

Vesihuolto

Kohtaan 11 § Vesihuolto ELY-keskus ehdottaa lisättäväksi seuraavaa: Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, ellei liittämismahdollisuudesta myönnetä vapautusta.

Meluvaikutukset

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 22.1. yleisissä määräyksissä todetaan seuraavasti: *"Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoituksen huomioiden."* Määräyksessä viitataan ulkoa sisälle kantautuvaan meluun yleisellä tasolla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakennusjärjestyksessä olisi hyvä antaa tarkempia määräyksiä melun huomioon ottamisesta siten, että määräykset koskisivat myös ulko-oleskelualueiden suojaamista melulta.

Uudenmaan ELY-keskus kehottaa täydentämään kohdan 22.2. selvitysvaatimuksia siten, että meluntorjunnan mitoituksessa on huomioitava sekä rakennusajankohtana vallitseva äänitaso että arvioitu äänitaso seuraavan 20 vuoden aikana. Kohdassa mainitaan lisäksi, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelua huomioiden on riittävä. ELY-keskus suosittelee, että lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä ääneneristävyys olisi vähintään 35 dB.

Liikenne

ELY-keskus muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa on eri rakentamislain mukaisista rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualuetta naapurina (rakentamislaki 63 §). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen

rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen tai kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset; näitä ovat mm. maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet.

Lisäksi on huomioitava, että maantielle rakennettavista liittymistä päättää tienpitäjä.

Myynti-, tiedotus-, mainos-, ja muu sellainen laite ei saa estää eikä häiritä liikenteenohjauslaitteen havaitsemista, heikentää yleistä liikenneturvallisuutta eikä muodostaa liittymiin näkemäestettä.

Tulvariski

Rakennusjärjestysluonnoksen 7 §:n "Rakennuskohteen korkeusasema" kohdassa 7.2 "Eritymääräykset" todetaan, että "Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus." Kyseistä kohtaa on syytä täydentää vesistöjen ja purojen läheisyyteen sijoittuvien rakennusten osalta alimmalla rakentamiskorkeudella, mikä voidaan kirjata rakennusjärjestykseen esimerkiksi seuraavasti:

Vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Rakentamiskorkeuden on oltava vähintään $HW1/100a + 1\text{ m}$ (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus $+ 1\text{ m}$). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus ($HW1/100a$).

Ilmasto ja kiertotalous

Kuntien rakennusjärjestysten päivitystöissä on tärkeä huomioida nykyistä paremmin sekä ilmastomuutokseen sopeutumista että ilmastomuutoksen hillintää. Kyseisessä uudistustyössä ilmastokestävyyttä on syytä vielä vahvistaa etenkin, kun Kauniaisten kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteiden kanssa linjassa olevalla rakennusjärjestyksellä edistetään ja lisätään kestävästä liikkumisesta, viherrakennetta ja kestävästä rakentamisesta sekä sopeudutaan ilmastomuutokseen.

Pyrkimys säilyttää mahdollisimman suuri osa rakennuspaikasta viherpeitteisenä on hyvä, mutta ilmastokestävyyden edistämiseksi sitä on hyvä tarkentaa. Ilmastokestävyyden kannalta olisi tärkeää säilyttää ensisijaisesti olemassa olevaa kasvillisuutta ja etenkin suuria puita ja määräyksellä on hyvä ohjata tähän. Määräyksessä voidaan esimerkiksi edellyttää: Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti

mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

Kiertotalouden edistämiseksi on esirakentamisen ja rakentamisen yhteydessä hyvä mainita, että purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestystä, jonka mukaisesti purkumateriaalien ja maamassojen syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti.

Lisäksi ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ELY-keskus suosittaa seuraavia täydennyksiä:

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

Asian on esitellyt ylitarkastaja Miia Ketonen ja ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY/Wager, Kerko, Daavittila, Honkaranta, Rautiainen, Jaakonaho, Lyytikäinen

Tämä asiakirja UUELY/76/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/76/2025 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Suni Reetta 12.02.2025 13:01

Esittelijä Ketonen Miia 12.02.2025 12:57