

Vuorovaikutusraportti

Mäntsälän rakennusjärjestys 2025

Päivätty 8.5.2025

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 (26.6.-11.8.2024)

Lausunto rakennusjärjestysluonnoksesta pyydettiin seuraavilta:

- naapurikunnat; Kärkölä, Orimattila, Pukkila, Askola, Pornainen, Sipoo, Järvenpää, Tuusula, Hyvinkää ja Hausjärvi
 - Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - 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 saat-
taa aiheuttaa ongelmia jälkivalvonnassa. Lisäksi, tarkoittaako riittävä etäisyys pohjavesialu-
eesta, että ulkotarhoja ja harjoittelualueita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle? Määräyksessä
on myös rajoitettu tallien ja lantaloiden sijoittamista suhteessa naapurin rajaan ja asuinra-
kennukseen. 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 edellytettäisi aina selvitystä rakenteiden
ääneneristävyydestä tilanteissa, joissa rakennetaan alueille, joissa esiintyy liikenne- tai muuta
erityistä melua.*
- V** Rakennusvalvonta edellyttää selvityksen, mikäli kyseessä on kohde, jossa kyseeseen voi tulla huomioitava me-
luhaitta. Mikäli selvityksen perusteella ilmenee, että meluhaitta on olemassa, edellytetään myös rakenteiden
toteuttamista vastaamaan tilannetta. Tarkoituksena on myös laatia mm. melulle oma kokoava kohta seuraa-
vaan kattavampaan rakennusjärjestyspäivitykseen.
- L** *Vesistöihin kohdistuvan kuormituksen vähentämiseksi olisi parempi, että etäisyys rantavii-
vasta 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 viivytysjärjestelmien osalta tärkeää tuoda esiin, että vii-
vytys yleisillä alueilla tulee toteuttaa ensisijaisesti maanpäällisinä viivytysratkaisuin, kuten
painanteina tai viivytysaltaina. Hulevesien imeyttäminen on hulevesien hallinnassa aina ensi-
sijainen ratkaisu, mutta imeyttäminen edellyttää maaperä- ja pohjatutkimusta, mikä on hyvä
tuoda rakennusjärjestyksessä esiin. Lisäksi tulee edellyttää, että rakennuspaikan rakentamat-
tomaksi jäävästä osasta tulee osa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä ra-
kenteella.*
- V** Rakennusjärjestyksessä on mainittu seuraavasti "Tonttien hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hule-
vesien 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 raken-
nusjärjestyksen päivitysversiossa. Mäntsälässä ei kyseistä asiaa koettu ongelmaksi. Lisäksi ehdotus sellaise-

naan rajoittaisi mm. teollisuustonttien päällystystä ulkoarastoinnin, liikennöintialueiden 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 yleisötapahutumien 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 riittävytyteen, 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. ympäristön-suojelumääräyksissä, 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 liittämismuutoksen toteutus 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: " Täyttöjä 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 Liitekartta 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 työ-lupa" sana "ajoneuvoja" on pyydetty korvaamaan "ajoneuvo- ja" -sanoilla.*
- V Päivitetty rakennusjärjestykseen.

Muita lausuntoja ei saatu.

Mielipiteitä ei saatu luonnosvaiheesta.

Rakennusjärjestysehdotus (6.11.2024-11.12.2024)

Lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta pyydettiin seuraavilta:

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

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista:

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus:

- L** *Rakennusjärjestyksen kohdassa 4.2.9 on mainittu, että ”rakennuspaikalla tulee osoittaa riittävät ulkotarha- ja harjoitusalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle naapurin rajasta, vesistöistä, valtaojista, pohjavesialueesta sekä kiinteistön omasta ja naapureiden kaivoista ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti”. Edellä mainitussa lauseesta tulee poistaa ”ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti”, koska määräyksen muotoilu on tulkinnanvarainen. Jos tällä tarkoitetaan Mäntsälän ympäristönsuojelumääräyksiä, voimassa olevissa määräyksissä ei ole määrätty ulkotarhoihin tai harjoittelualueisiin liittyvistä etäisyyksistä. Uudessa ehdotusvaiheeseen menevissä ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty ulkotarhojen ja harjoitusalueiden etäisyyksistä mm. vesistöihin, valtaojiin ja kaivoihin, mutta ei naapurin rajaan tai pohjavesialueeseen. Uudet ympäristönsuojelumääräykset eivät ole voimassa eikä niiden voimaantulo ole varmaa. Kyseinen kohta antaa myös ymmärtää, että uusia eläinten ulkotarhoja ja harjoitusalueita ei saa sijoittaa pohjavesialueelle. Tämä kielto pitäisi esittää selkeämmin. Lisäksi kohdassa 4.2.9 on jätetty epämääräiseksi ”riittävien” ulkotarha- ja harjoitusalueiden koko, joten onko nämä määritetty jossain?*
- V** Rakennusjärjestystä on päivitetty kyseisen lausunnon pohjalta yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.
- L** *Kohdassa 4.2.10 kiinnitetään huomiota liikenteen aiheuttamaan meluntorjuntaan uusia rakennuspaikkoja muodostaessa. Rakennusvaiheessa ja alueita suunniteltaessa tulisi ottaa huomioon myös muusta toiminnasta, kuten teollisuudesta aiheutuva melu.*
- V** Rakennustarkastajat ottavat meluhaitat huomioon rakennuslupahakemusten yhteydessä ja näihin liittyvät tarpeelliset selvitykset edellytetään lupakäsittelyn aikana. Asiaa ei nähty tarpeellisena lisätä rakennusjärjestykseen.

L *Rakennusjärjestyksen kohdassa 12 viitataan nykyisen pohjavesien suojelusuunnitelman tiettyyn sivuun. Mäntsälän pohjavesien suojelusuunnitelman päivittämisen seurauksena kyseinen viittaus tulee vanhentumaan.*

L *Rakennusjärjestyksen liitteessä 7 on esitetty kartalla Mäntsälän pohjavesialueet. Kartalta puuttuvat kuitenkin edelleen Levanto-Vasaraissennummen ja Saaren pohjavesialueiden välinen raja sekä Hautjärven ja Patamäen pohjavesialueiden välinen raja. Nämä tulee lisätä karttaliitteeseen.*

Jätevesien käsittelyä koskevaan kohtaan 12.1 tulee sisällyttää myös pohjavesi- ja ranta-alueiden ulkopuoliset alueet esimerkiksi seuraavasti: Pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä niiden ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ja johdettava ympäristönsuojelulainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Kohdassa tulee tehdä selväksi, että näin tulee toimia, jos kiinteistö sijaitsee jätevesiverkoston ulkopuolella.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 12.3 on määrätty maalämpökaivotyömaiden kiviaineksen ja lietteiden käsittelystä, mutta vesienkäsittelyyn ei ole otettu kantaa. Maalämpökaivotyömaiden vesien käsittely, vesien hallinta ja poisjohtaminen tulee suunnitella etukäteen ennen maalämpökaivojen porauksien aloittamista.

V Rakennusjärjestystä on päivitetty kyseisen lausunnon pohjalta yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.

L *Kohdan 13.1 mukaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskus voi myöntää vapautuksen vesihuoltolain 10 §:ssä tarkoitetusta liittämismääräyksen velvollisuudesta. Vapautusta ei myönnä Keski-Uudenmaan ympäristökeskus vaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.*

V Teksti päivitetty rakennusjärjestykseen lausunnon mukaisesti.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

L *kohta 7.8 Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus: kpl 4 pelastustiehen liittyen. Huonosti muotoiltu lause. Antaa kuvan, että pelastustie on vain varateitä varten. HIKLUn suunnitteluohjeessa kuitenkin todetaan, että pelastustie tarvitaan myös sammutustoiminnan turvaamiseksi.*

Onko koko lause turha, koska asia tulee suoraan jo lainsäädännöstä? Pelastustievaade on määritelty selkeästi jo paloturvallisuusasetuksessa. Koko lause olisi muotoiltava uudestaan, jos halutaan säilyttää.

• *Aluepelastuslaitos on nykyisin hyvinvointialueen pelastusviranomainen.*

V Rakennusjärjestystä päivitetty kyseisen lausunnon pohjalta poistamalla esiin nostettu asia sekä päivittämällä termistö.

- L *kohta 10.1 Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen: aiemmissa lausunnoissa työmaa - kohtaan on haluttu maininta myös tilapäisistä työmaarakennuksista ja niiden turvallisuudesta. Esim. "Paloturvallisuusvaatimukset on huomioitava myös tilapäisiä työmaarakennuksia rakennettaessa."*

V Rakennusjärjestykseen lisätty 10.1 kohdalle alle lausunnossa esitetty lause.

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto:

- L *Liitettä 5. Kulttuuriympäristöt on päivitetty. Valitettavasti kartta ei edelleenkään ole Mäntsälän kulttuuriympäristöselvityksen kulttuuriympäristön painopistealueiden rajausten mukainen.*

V Liite 5 päivitetty lausunnon pohjalta.

- L *Liitteen nimi tulisi muuttaa muodosta Uudenmaan kulttuuriympäristö luettelon mukaiset, rakennuslupamenettelyssä huomioitavat alueet ja kylät, muotoon Mäntsälän kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset, rakennuslupamenettelyssä huomioitavat alueet ja kylät. Tämä muutos tulisi tehdä myös rakennusjärjestyksen kohdan 7.1. otsikkoon. Lisäksi alueita tulisi päivittää selvityksen mukaisesti. Esillä olevassa liitekartassa puuttuvat mm. Nikinojan, Olkisten, Maitoisten ja Hermanonkimaan kulttuuriympäristön ydinalueet.*

V Rakennusjärjestyksen 7.1 otsikko ja liitekartta ovat päivitetty lausunnon pohjalta.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n lausunto

- L *Kohta 7.3 Rakennuksen korkeusasema*

Rakennuksen korkeusasemaan on hyvä lisätä myös viemäriverkoston padotuskorkeus. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus.

V Lisäys tehty rakennusjärjestykseen

- L *Kohta 7.5 Hulevesien käsittely*

Kohtaan 7.5. Hulevesien käsittely tarkennuksena on hyvä lisätä Hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa pohjavedelle. Hulevesiä ei saa johtaa yleiseen jätevesiviemäriin.

V Lisäys tehty rakennusjärjestykseen

L Kohta 10.1. Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

Tähän kohtaa myös hyvä lisätä, että työmaan hulevesiä ei saa johtaa yleiseen jätevesiviemäriin.

V Lisäys tehty rakennusjärjestykseen

L Kohta 12 Pohjavesialueet

Ensimmäiseen kappaleeseen on hyvä lisätä pohjavesialueluokat. Pohjavesialueet on luokiteltu käyttökelpoisuutensa ja suojelutarpeensa perusteella seuraavasti: • luokka 1: vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue • luokka 2: vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Lisäksi on syytä lisätä viittauksen muihin suunnitelmiin ja määräyksiin, jotka tulee huomioida rakentaessa pohjavesialueelle.

Mäntsälän kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa on esitetty tarkemmat pohjavesialueiden rajaukset sekä kirjattu yksityiskohtaisemmat ohjeet. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

V Pohjavesiluokkien määrittelyn ei nähdä tuovan rakennusvalvonnan näkökannalta lisäarvoa rakennusjärjestyksessä, eikä lisäystä luokista täten ole tehty. Rakennusjärjestykseen on lisätty maininta suojelusuunnitelmasta sekä ympäristönsuojelumääräyksistä.

L Kohta 12.3. Energiakaivot *Yksiselitteisesti kerrotaan, että energiakaivoja ei saa sijoittaa pohjavesialueille. Tähän kohtaa tarkennuksena hyvä lisätä, että energiakaivon rakentaminen edellyttää lupaa (kohta 2.1.1 Uusi rakennuskohde). Ristiriitainen tieto on, että energiakaivoa ei saa sijoittaa 500 metrin suojaetäisyydelle vedenottamosta. Kuitenkin energiakaivojen asentaminen on kielletty pohjavesialueella. Tarkoittaako, että jos pohjavesialueen raja loppuu, niin silloin vedenottamoon täytyy olla 500 m suojaetäisyys. Rakennusjärjestysluonnoksessa on käytetty energiakaivo-termiä mutta liitteissä maalämpökaivo-termiä. Termit kannattaa yhtenäistää.*

V Rakennusjärjestystä päivitetty kyseisen lausunnon pohjalta ja termit yhtenäistetty.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto

L ELY-keskus *muistuttaa edelleen, että myös rakennusjärjestyksen liitteet tulee tarkistaa ja päivittää. Liitteissä on mm. viitteitä maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen pykäliin sekä mennettelyihin.*

V Liitelistaus käyty läpi ja päivitetty viimeisimpien tietojen pohjalta.

- L *Rakennusjärjestysehdotuksessa on kohtia, jotka saattavat olla ristiriidassa uuden rakentamislain kanssa. Uuden rakentamislain tulkintaoppaan mukaan kunta ei voi rajoittaa lupakynnystä rakennusjärjestyksellä eli määrätä lupakynnyksen alittavien muiden kuin asuinrakennusten rakentamisesta esimerkiksi rajoittamalla niiden lukumäärää rakennuspaikalla.*
- V Rakennusjärjestystä on päivitetty korjaussarjan pohjalta ja ristiriidat pyritty poistamaan. Kyseessä on kuitenkin uusi laki, josta ei oikeuskäytänteitä vielä ole. Rakennusjärjestykseen jää varmasti vielä tulkinnanvaraisia asioita lain suhteen, joita on lähes mahdoton ratkaista ilman oikeuskäytänteitä.
- L *Osittain lausunnolla olevassa rakennusjärjestysluonnoksessa em. asiat onkin esitetty. Vaihtoehtoisesti 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.*
- V Rakennusjärjestykseen lisätty lause lausunnon pohjalta.
- L *Kohdassa 2.1.3. tarkennetaan toteutuksen edellytyksiä. ELY-keskus pyytää tarkentamaan, että maantien suoja-alueelle ei voi rakentaa ilman tienpitoviranomaisen myöntämää myön-teistä lupaa.*
- V Rakennusjärjestykseen tehty lisäys lausunnon pohjalta.
- L *Kohdassa 7.5. ohjeistetaan hulevesien käsittelystä. ELY-keskus pyytää täsmentämään, että hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojaan.*
- V Rakennusjärjestykseen tehty lisäys lausunnon pohjalta.

Muita lausuntoja ei saatu.

Mielipiteitä ei saatu luonnosvaiheesta.

Rakennusjärjestysehdotus (19.3.2025 – 25.4.2025)

Lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta pyydettiin seuraavilta:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista:

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto

- L** *Rakennusjärjestysehdotuksessa on kielletty energiakaivojen sijoittaminen pohjavesialueille tai alle 500 m etäisyydelle vedenottamoista. ELY-keskus kehottaa harkitsemaan määräyksen ulottamista koskemaan myös maalämpöpiirien rakentamista, ainakin vedenottamon lähialueilla. Maalämpöjärjestelmien vesiluvan tarvearvioinnista on annettu määräykset, ja vesiluvan tarveharkinta tehdään tapauskohtaisesti. Vedenottamoiden lähialueet tulisi kuitenkin rauhoittaa rakentamiselta ja mahdollisilta riskitoiminnoilta.*
- V** Rakennusjärjestykseen on lisätty energiakaivojen lisäksi myös maalämpöpiirien rakentamiseen pohjavesialueilla, siten että piirien toteuttaminen 500 metrin etäisyydellä vedenottamoissa ei ole sallittua ja että keruupiirien toteuttaminen pohjavesialueella edellyttää vesiluvan tarvearvioinnin, sekä tarvittaessa vesilain mukaisen luvan saamista.
-

- L** *Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 12 viitataan Mäntsälän kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaan, jossa on annettu tarkempia ohjeita pohjavesialueella toimimisesta. ELY-keskus pitää kirjausta ongelmallisena, koska suojelusuunnitelma on ohjeellinen eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Jos suojelusuunnitelmassa annetut ohjeet tulee huomioida pohjavesialueilla rakennettaessa, tulee viittaus suojelusuunnitelman ohjeistuksen noudattamiseen kirjata rakennusjärjestykseen määräävämmiin.*
- V** Rakennusjärjestyksessä ei ole tarkoituksena edellyttää pohjavesialueiden suojelusuunnitelman noudattamiseen, vaan tuoda tietoisuuteen suojelusuunnitelman olemassaolosta. Suojelusuunnitelmassa esiin tuotuja kohtia tulee noudattaa siltä osin kuin määräykset muutenkin edellyttävät, joten erillistä nostoa rakennusjärjestykseen määräyksenä ei ole nähty tarpeellisena.

Nivos lämpö ja vesi Oy:n lausunto

- L** *Uuden rakennuskohteen rakentamisen listaukseen on hyvä lisätä myös sähköakkuvarastot/akkukontit, koska osa niistä voi olla alle 30 m² ja ilman kiinteää perustusta. Listaan hyvä lisätä myös teolliset aurinkopaneelipuistot.*
- V** Akkuvarastot/akkukontit lisätään rakennusjärjestykseen. Aurinkopaneelipuistojen osalta mainintaa ei nähdä tarpeellisena, seillä lupakynnys ylittyy näissä automaattisesti, joka on toteuttajienkin tiedossa. Rakennusjärjestyksen toimenpidelistauksessa on maininta aurinkopaneelien osalta pientalojen lappeille lappeen suuntaisesti. Lähtökohtaisesti muissa tapauksissa lupakynnys ylittyy tai vähintään lupatarpeen arviointi tulee tehdä näissä tapauskohtaisesti.
- L** *Lisäys: Rakennuksien ja infrarakentamisessa tulee huomioida, että perustamisesta ei aiheudu vaaraa pohjavesille. Esimerkiksi pohjavesialueella paaluttaminen on riski pohjavedelle.*
- V** Rakentamisen perustamistapaa ei voida rajoittaa rakennusjärjestyksellä.
- L** *Kohta 12.3 Energiakaivot, lisäykset Energiakaivoja ei myöskään saa asentaa riskialttiille paikalle, kuten pilaantuneita maita tai pilaantunutta pohjavettä. Energiakaivon putkisto on koeponnistettava ennen ja jälkeen asennuksen ja putkistoon on liitettävä vuodon ilmaisujärjestelmä. Putkistossa käytettävä lämmönsiirtoaine on vaaratonta ympäristölle.*
- V** Energiakaivot vaativat aina luvan, jonka yhteydessä toteutuksen edellytykset tarkistetaan. Laista tulevan pohjavesialueen rakennuskiellon lisäksi ei nähdä tarpeellisena lisätä epämääräisiä kieltoja toteutuksille. Esitetyt lisäykset eivät ole suoranaisia vaatimuksia lain osalta, eikä näitä täten voida edellyttää rakennusjärjestyksessä. Lupaehtoina voidaan näitä tapauskohtaisesti edellyttää / suositella.

- L Kohdan 12 alakohdaksi on hyvä lisätä sähköakkuvarastot ja aurinkopaneelipuistot. Pohjavesiensuojelun kannalta olisi tärkeä kieltää sähköakkuvarastojen ja aurinkopaneelipuistojen sijoittaminen pohjavesialueille. Mäntsälässä vedenhankinnan kannalta kriittisiä pohjavesialueita ovat Ojalan ja Lukon pohjavesialueet, joista tulee $\frac{3}{4}$ osaa mäntsäläläisten vedestä. Ojalan kemiallinen tila on jo nyt huono ja riskiarvioksi on luokiteltu riskialueeksi. Lukon kemiallinen tila on hyvä mutta riskiarvioksi on luokiteltu riskialueeksi (SYKE 2025). Pohjavesialueilla sähköakkuvarastot (esim. akkukontit) ja aurinkopaneelipuistot tuovat lisäriskiä, jos sähköakkuvarasto tai aurinkopaneeli syttyy palamaan ja sammutuksessa palokunta käyttää sammuuskemikaaleja.**
- V** Sähköakkuvarastoista tehdään lisäys rakennusjärjestyksen toimenpidelistaukseen, jossa edellytetään rakentamislupa akkuvarastojen toteuttamiselle. Aurinkopaneelipuistojen osalta lisäystä ei nähdä tarpeellisena, sillä ne edellyttävät aina rakentamisluvan. Lupahakemuksen yhteydessä voidaan tarkastella tarkemmin myöntämisen edellytykset sekä mahdolliset ehdot. Täyttä kieltä pohjavesialueelle ei rakennusjärjestykseen nähdä mahdollisena lisätä.
- L Kohta 13.1 Vesihuolto ja jätevesien johtaminen. Tässä kappaleessa on hyvä selvemmin erottaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen vesihuolto ja vesihuolto haja-asutusalueella. Lisäykset: Vesihuolto ja jätevesien johtaminen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.**
- V** Kappaleet on jäsennelty uudestaan parantamaan luettavuutta ja ymmärrettävyyttä.
- L LVI-suunnittelussa tulee huomioida Ympäristöministeriön asetus 1047/2017 rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista. Asetus koskee uuden rakennuksen vesi- ja viemärlaitteistojen suunnittelua ja rakentamista. Lisäksi se koskee rakennuksen laajennusta, korjaus- ja muutostyötä sekä käyttötarkoituksen muutosta.**
- V** Jokaista asetusta ei ole mahdollista tuoda erikseen esille rakennusjärjestyksessä, eikä se ole rakennusjärjestyksen tarkoituksen mukaistakaan, eikä lisäystä täten nähdä tarpeellisena rakennusjärjestykseen.
- L Mikäli teollisella toimijalla on poikkeava vesimäärän tarve ja/tai jätevedet poikkeavat merkittävästi asumajätevesistä, niin toimijan tulee olla jo suunnitteluvaiheessa yhteydessä paikalliseen vesihuoltolaitokseen. Toimijan tulee varautua esikäsittelemään poikkeavat jätevedet ennen niiden johtamista yleiseen jätevesiviemäriin.**
- V** Lisätään rakennusjärjestyksen 13.1 Vesihuolto ja jätevesien johtaminen alle.
- L Ammattimaisesta tai laajamittaisesta elintarviketoiminnasta sekä vastaavista toiminnoista syntyvät rasvaiset jätevedet tulee käsitellä rasvanerotuksessa ennen niiden johtamista yleiseen jätevesiviemäriin.**
- V** Poikkeavista hankkeista pyydetään rakentamisluvan yhteydessä lausunto verkoston ylläpitäjältä, jonka yhteydessä lausunnon antaja voi edellyttää mm. edellä mainittuja.

Muita lausuntoja ei saatu.

Mielipiteitä ei saatu luonnosvaiheesta.