

Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen lausunto Mikkelin rakennusjärjestysluonnoksesta

Mikkelin kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt Mikkelin rakennusjärjestyksen päivittämistä kokouksessaan 18.2.2025 (§ 23) ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy alustavasti rakennusjärjestyksen korjatun liitteen mukaisessa muodossa, johon on tehty muutoksia maatalouden kausiluontoisten kasvitunneleiden ja kausiluontoisten työntekijöiden majoitustilojen suurempaan sallittuun kokoon, hevosten pitoon tarkoitettun rakennuspaikan suurempaan pinta-alavaatimukseen (kohta 19.1), hulevesien käsittelyä koskeviin vaatimuksiin (kohdat 23.6 ja 26.1.), lautasantennien kokoon (kohta 23.7) sekä lisätty kohtaan 17.3 maininta "Yleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen tai rakennusoikeudesta ei ole määräystä, noudatetaan seuraavia vuoden 2017 rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole erityisesti määrätty käytettäväksi tiettyä rakennusjärjestystä" ja asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja naapurikunnilta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt viranhaltijalausunnot rakennusjärjestysluonnoksesta myös Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta. Ympäristönsuojelun ja terveysturvallisuuden viranhaltijat ovat tutustuneet rakennusjärjestysluonnokseen ja sitä koskevaan perustelumuistioon ja antavat niistä seuraavan lausunnon:

Yleiset kommentit

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut pitää Mikkelin rakennusjärjestysluonnoksessa esitettyjä määräyksiä hyvin perusteltuina eikä määräyksissä havaittu ristiriitoja Mikkelin seudun ympäristönsuojelumääräysten kanssa. 5. luvun 23 §:ssä kuvatut luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset sekä 24 §:ssä kuvatut luvanvaraisuudesta vapautetut korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset ovat hyvin perusteltuja, eikä Ympäristöpalveluilla ole näihin lisättävää tai kommentoitavaa. Rakennusjärjestyksen perustelumuistiossa tuodaan hyvin esille tarve mm. jätevesijärjestelmien, aurinkopaneelien ja energiavarastojen luvanvaraisuudelle ja luvanvaraisuuden perusteet.

Ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että rakennusjärjestysluonnoksessa on otettu aiempaa paremmin ja laaja-alaisemmin huomioon vaatimus luonnon monimuotoisuuden säilyttämisestä rakennuspaikoilla, sekä esitetty määräyksiä puuston, viherpeitteisyyden ja vettäläpäisevien pintojen säilyttämisestä rakennuspaikoilla.

Kohdat, joissa viitataan ely-keskukseen tai aluehallintovirastoon, pyydetään muuttamaan muotoon valtion ympäristönsuojeluviranomainen tai valtion vesilakiviranomainen riippuen siitä, onko tarkastelun kohteen ympäristönsuojelulain vai vesilain mukainen asia. Valtion ympäristö- ja vesilakiviranomaisen organisaatiouudistus astuu voimaan 1.1.2026, jolloin ely-keskukset ja aluehallintovirastot lakkaavat ja

korvautuvat valtion lupa- ja valvontavirastolla. Tekstimuutos koskee ainakin rakennusjärjestysluonnoksen kappaleita 21 §, 23.8, 35 §.

Yksityiskohtaiset kommentit

1. LUKU YLEISTÄ

5 § Rakennuskohteen ennakkolausunnot

Pyydetään lisäämään seuraava ennakkolausuntoa koskeva lause:

Kun rakennushanke sijoittuu Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 viherrakennekartassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle alueelle, on ennen hankkeeseen ryhtymistä, sen lisäksi mitä kaavamääräyksissä säädetään, hankittava tarvittava ympäristöviranomaisen lausunto.

3. LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

16.2 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Ympäristöpalvelut pitää rakennusjärjestysluonnoksen 16 §:ssä kuvattua rakentamispaikan kokoa koskevaa sääntelyä ennalta arvioiden onnistuneena ratkaisuna tilanteessa, jossa ennakkolliseen lupaan perustuva rakentamisen ohjaus tietyiltä osin supistuu mutta rakentamista koskevat oikeudet ja velvollisuudet säilyvät lain sisältömuutoksesta huolimatta pääosin ennallaan. Kestävä rakentamistapa ja rakentamisen ohjaus on sitä, että rakentajan omia oikeuksia toteuttava rakentaminen ei rajoiteta välttämättömästi enempää muiden rakentamiseen oikeutettujen oikeushenkilöiden vastaavia oikeuksia.

Rakennuspaikan kokoa koskevassa esityksessä on jäsennetty konkreettisesti ne tekijät, joilla on vaikutusta eri tilanteissa tarvittavaan rakennuspaikan kokoon. Määräysten perusteluissa on avattu konkreettisten / havainnollisten esimerkkien avulla, millaisista muista oikeusohjeista säädetyistä oikeuksista ja rajoitteista perusteet johdetaan. Rakentamista ja rakennusten käyttämistä koskeva normi muodostuu usean erillisen oikeusohjeen säännöksistä (alueidenkäyttölaki, rakentamislaki, vesilaki, ympäristönsuojelulaki, vesihuoltolaki, jätelaki), sekä myös em. oikeusohjeita tarkentavien alempiasteisten säädösten sisällöstä (esim. rakentamista koskevat asetukset, rakentamismääräyskokoelma, kaavamääräykset, ympäristönsuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset yms.).

Rakennusjärjestyksen kautta tehtävä sääntely on merkittävässä asemassa varsinkin haja-asutusalueiden rakennushankkeissa, joissa tieto rakennuspaikan olosuhteista ja rajoitteista on usein puutteellista (kun kaavaan liittyviä selvityksiä ei ole käytettävissä) ja suunnitelmat yleispiirteisiä. Esimerkiksi oman ja naapuruston vesihuollon edellytysten turvaamisella on tulevaisuudessa enenevässä määrin merkitystä myös loma-asuntojen osalta, koska uudet loma-asunnot rakennetaan usein rakennustekniikaltaan

ja varusteiltaan sellaisiksi, että niiden käyttötarkoitus on mahdollista myöhemmin muuttaa helposti vakituiseen asumiseen soveltuvaksi.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikalle säädetty 5000 m²:n vähimmäispinta-ala on perusteltu erityisesti vesihuollon edellytysten turvaamisella. Suurempi rakennuspaikka turvaa kaivoveden hyvää laatua, mahdollistaa rakennuspaikan rajoitteiden (esim. kallioisuus, alavat alueet) paremman huomioon ottamisen ja laajemman valikoiman riittävään puhdistustulokseen johtavien kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien valinnassa ja riittävät etäisyydet naapurin rajaan ja naapurin vesihuollon rakenteisiin. Haja-asutusalueella ihmiset hakevat usein asumiseen väljyyttä. Ympäristöpalvelujen kokemuksen mukaan riittävän kokoinen tontti takaa asumismukavuutta ja kohtuullista suojaetäisyyttä naapurustoon nähden muillekin asumiseen liittyville toiminnoille kuin kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämiseen (kotieläimet, paljut, grillit jne.). 5000 m²:n vähimmäispinta-ala rakennuspaikalle asemakaava-alueen ulkopuolella on käytössä useissa kaupungeissa (esim. Lahti, Joensuu, Oulu, Kotka).

19 § Eläinsuojat muualla kuin maatiloilla

19.2 Etäisyysvaatimukset

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määritelty eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyydet naapurista, vesistöstä, valtaojasta ja talousvesikaivosta. Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan eläinsuojarakennukset ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle valtaojasta, 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivosta ja 30 metrin etäisyydelle vesistöstä. Jotta etäisyysvaatimuksissa ei olisi ristiriitaa ns. nitraattiasetuksen § 4 kanssa (valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta 1250/2014), pyydetään muuttamaan lause ”Eläinsuojarakennukset ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle valtaojasta, 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivoista ja 30 metrin etäisyydelle vesistöstä” muotoon:

Eläinsuojarakennukset ja -katokset, lantalat, jaloittelualueet ja ruokinta- ja juottopaikat tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, kaivosta tai lähteestä ja vähintään 30 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta.

Tämän lisäksi pyydetään lisäämään rakennusjärjestysluonnokseen tällä hetkellä voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä lause ”*Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa*” muutettuna seuraavaan muotoon:

Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee lisäksi ottaa huomioon ympäristönsuojelulainsäädäntö ja paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa.

6. LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

26 § Rakentaminen pohjavesialueilla

26.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Lause ”Pohjavesialueilla rakentaminen ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa” pyydetään muuttamaan seuraavaan muotoon:

Pohjaveden pysyvä alentaminen pohjavesialueella rakentamalla edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Lause ”Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa niiden tilavuutta vastaavilla suoja-altailla” pyydetään muuttamaan yhdenmukaiseen muotoon voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten kanssa:

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden tulee olla rakenteeltaan kaksoisvaippasäiliöitä. Öljy- ja polttoaine- ja vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa niiden tilavuutta vastaavilla suoja-altailla.

9. LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

45 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä on määrätty, että rakentamis- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä on esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys sekä haitta-aineselvitys, jotka on päivitettävä rakennus- ja purkuhankkeen valmistuttua. Ennen purkamista tehdyllä haitta-ainekartoituksella on mahdollista tehokkaammin erotella pilaantunut purkumateriaali (esim. betoni ja tiili), ja saada suurempi osa purkumateriaalista hyötykäyttöön. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitykset on laadittava Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään Rapu-tietojärjestelmään, joka on otettu käyttöön 1.1.2025. Selvyyden vuoksi Ympäristöpalvelut suosittelee, että selvitysten toimittaminen Rapu-tietojärjestelmään mainitaan myös rakennusjärjestyksessä.

Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuudesta säädetään jätelain (646/2011) 15 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä. Näitä ei tarvitse enää erikseen toistaa rakennusjärjestyksessä, mutta rakennusjärjestyksessä purkamista koskevalla yleismääräyksellä on mahdollista kohdistaa huomiota purkamisessa syntyvien materiaalien kierrätettävyyteen esim. seuraavasti:

Rakennus- ja purkujätteen haltijan on huolehdittava lajiltaan ja laadultaan erilaisten jätteiden erillään pidosta ja järjestettävä jätteen erilliskeräys siten, että mahdollisimman suuri osa rakennusjätteestä ja purkumateriaalista voidaan käyttää uudelleen, kierrättää tai muuten hyödyntää.

Lisäksi Ympäristöpalvelut ehdottaa lisättäväksi rakennusjärjestykseen, että ennen rakennuksen purkamista, erityisesti suurissa purkuhankkeissa ja pitkään tyhjiillään olleiden rakennusten osalta, selvitetäisiin rottatilanne kiinteistöllä ja tarvittaessa tehtäisiin rotantorjunta hyvissä ajoin ennen purkamisen aloittamista.

Tällä saataisiin vähennettyä rottien hallitsematonta liikkumista alueella purkamisen aikana ja purkamisen jälkeen.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä ympäristötarkastajien, ympäristösuunnittelijan ja terveystarkastajien kanssa.

7.5.2025

Hanna Pasonen
Ympäristöpäällikkö
Mikkelin seudun ympäristöpalvelut