

Lähetäjä: Tanskanen Heikki
Lähetetty: perjantai 16. toukokuuta 2025 16:19
Vastaanottaja: Valjakka Sari
Kopio: Pasonen Hanna
Aihe: Kunnan ympäristövalvonnan luonnoksesta Mikkelin rakennusjärjestykseksi antamansa lausunnon täydennys

Kunnan ympäristövalvonta täydentää aiemmin 8.5.2025 antamaansa lausuntoa koskien valmisteltavaa Mikkelin rakennusjärjestystä. Täydennys koskee luvussa 16.2 säädetyn rakennuspaikan kokoa koskevan säännöksen perusteluita. Täydennys liittyy rakennusjärjestyksen ohjausryhmässä 15.5.2025 käytyyn keskusteluun ja ryhmän äänestyksen jälkeen asiasta tekemään päätökseen.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen käsityksen mukaan rakentamislain nojalla tehtävän rakentamisen ohjauksen, rakentamislain rakentamisen sujuvoittamista koskevien tavoitteiden toteutumisen kannalta tarkoitusta parhaiten palveleva perusratkaisu on, että rakentamisen ja muun rakentamista koskevan rakennuspaikan yleisenä minimikokona käytetään rakennusjärjestyksen 16.2 (Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset) 5000 m²:ä, kuten lausunnon tulleessa esityksessä on esitetty.

Perustelut

Luku 16.2 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Asuinrakennuspaikan kokoa koskevat määräykset haja-asutusalueella liittyvät pitkälti kiinteistöjen elinkaaren aikaiseen vedenhankinnan turvaamiseen, rakentamisesta aiheutuvaan ympäristön pilaantumisen rajoittamiseen ja jätevesistä syntyvän kohtuuttoman naapurussuhdehaitan ennaltaehkäisyyn. Asia liittyy luonnollisesti myös muihin pääosin suunnittelemttomana toteutetun taajanevan rakentamisen ongelmien ennaltaehkäisyyn, kuten kulkuyhteyksiin, johtojen, liittymien ja muuhun osapuolien tasapuolisen hallinnollisen kohtelun kysymysten hallintaan. Rakentamislain terminologiassa asiaa nimitetään kestäväksi rakentamiseksi tai kestäväksi rakentamistavaksi. Asialla on aiempaa suurempi merkitys koska aikaisempaa suurempi osa rakentamisesta tapahtuu rakentamislain aikana pohjautuen puhtaasti normiohjaukseen ilman ennakkollisen luvan yhteydessä tapahtuvaa rakentamisen viranomaisohjausta.

Oikeudellisesti asia kuuluu pääosin ympäristönsuojelulain sääntelyalueeseen (527/2014 YSL), jonka osalta toimivaltainen viranomainen on kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Asiasta on esitetty YSL 2 luvussa menettelytapaa koskevat periaatteet ja kiellot (muun muassa pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto). Kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu lakia paikallisista olosuhteista johtuen tarkentavat määräykset.

Pohjaveden pilaamiskiellosta poikkeamiseen ei ole mahdollista myöntää päätöksellä lupaa. Koska haitta ja laissa kielletty seuraus voi syntyä usein rakennusten rakentamisen yhteydessä ja rakennuksiin liittyvine apulaitteiden (jätevesijärjestelmä jätevesien käsittelyjärjestelmä) sijoittaminen ratkaisee pitkälti saavutettavan lopputuloksen, on asiaa käytännöllisintä ohjata perusmuotoisen rakentamishankkeen osalta ennakkollisesti rakennusjärjestyksessä annettavilla määräyksillä. Asiassa on hankkeiden ohjaukseen luotu MRL nojalla tehtävän ohjauksen aikana rakennusvalvonnan kanssa toimivaksi osoittautunut hallintokäytäntö, jossa yli 90 % haja-asutusalueen rakennushankkeista ohjataan läpi MRL lupamenettelyn tämän asian osalta suoraan rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä tulkiten suoraan rakennusvalvonnan tekemän ohjauksen ohessa. Tämän käytännön aikana kunnan ympäristövalvonnan ennakkolausunto on tarvittu vain rajatapauksissa

ja kaikkein haastavimmissa hankkeissa. Niissä tapauksissa, joissa kiinteistön jätevesien käsittely tarvitsee ratkaista päätösasiana, tehdään se YSL laillisuusvalvonnan osalta poikkeamisasiana kunnan ympäristönsuojelumääräyksistä (YSL 202§) kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen toimivallasta. Sovellettu hallintotapa on tuottanut tarveharkintaan perustuvan kustannustehokkaan ja asiakkaan kannalta sujuvan yhden luukun hallintokäytännön.

Mikäli uuden rakennusjärjestyksen osalta päädytään tilanteeseen, että rakentamislain muodostama normikokonaisuus (laki, asetus, lakia tarkentavat paikalliset määräykset) ei riittävästi tue sovelletun käytännön jatkamista, voidaan päätyä tilanteeseen, jossa rakennushankkeisiin kohdistuvan jälkivalvonnan määrä kasvaa. Tällaisessa tilanteessa, jossa syntyneen laiminlyönnin jälkivalvonta tehdään ympäristönsuojelulain ja jätelain toimivallasta, on toimivaltainen viranomainen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Tätä ei voida pitää uuden rakentamislain tavoitteiden mukaisena tilanteena.

Uutta rakentamislain aikaista rakennusjärjestystä koskevan luonnoksen luvussa 16.2 perustelujen asiakohta 3.1 kuvatus järjestelmän katsotaan olevan varsin onnistunut malli jatkaa tätä hallinnonkäytön yhden luukun periaatteesta. Järjestelmällä on mahdollista turvata hankkeen sujuvuus, viivytyksetön eteneminen ja turvata rakentajan oikeudet ilman, että saaduilla oikeuksilla rajoitetaan välttämätöntä enemmän muiden alueella rakentamiseen oikeutettujen oikeushenkilöiden (olemassa olevien ja tulevien) vastaavia oikeuksia. Perustelumuiot 3.1 luvussa on esitelty seikkaperäisesti tapausesimerkein, minkälaisista lainsäädännössä jo olevista vaatimuksista, kielloista tai rajoitteista ongelmatilanteet tyypillisesti syntyvät.

Rakennusjärjestyksessä ilmaistu selkeä porrasteinen tonttikoon määrittely on maallikkojärjellä ongelmitta tulkittavissa oleva päättelysääntö. Mikäli alueelle tehdyn verkostorakentamisen yms. kunnallisteknisten palvelujen osalta edellytykset ovat olemassa, voidaan rakennushankkeen ohjaus tehdä suoraan rakennusjärjestyksen kautta tulkitsemalla tai poikkeamisina. Järjestelmän arvioidaan toimivan ennalta arvioiden myös alle 30 m² talousrakennusten rakentamisen ohjauksessa. Mikäli mentäisiin selkeästi alle esitettyjen rakennuspaikan kokojen, hajaantuu hankkeen ohjaus eri sektoriviranomaisille.

Rakentamislain säätämisen yhteydessä laaditussa hallituksen esityksessä on tuotu esille pienten tonttien kohdalla perusteluina väittämä, että jätevesijärjestelmät ovat jo riittävän hyviä. Kunnan ympäristövalvonnan laillisuusvalvonnan yhteydessä kootun seurantatiedon perusteella tilanne kentällä ei vastaa ainakaan Etelä-Savossa tätä olettaa.

Jätevesijärjestelmistä esitetyt suunnitelmat eivät edelleenkään vastaa YSL 16 L 157a§ ja VNA 157/2017 kuvattua suunnitelmavaatimusta. Monin paikoin se rakennetyyppi, jolla jätevettä johdetaan ympäristöön on edelleen asennettu suunnitelmasta piittaamatta tai täysin vailla suunnitelmaa niin, että rakennetyypillä yleisesti mahdollinen puhdistustulos jää saavuttamatta.

Siinä tapauksessa, että kiinteistöllä syntyvät käymäläjätevedet johdetaan tiiviiseen varastosäiliöön tai käymäläjäte käsitellään asianmukaisesti kuivakäymälän tyypisessä rakenteessa ja vain pesutiloista syntyviä ns. harmaita vesiä johdetaan kiinteistön alueella ympäristöön, voidaan arvioida lain lika-ainelajikohtaisen puhdistustuloksen (156a§, 156c §) uusissa järjestelmissä pääosin täyttyvän. Näissäkin tapauksissa asiaan tyypillisesti liittyvästä puutteellisesta suunnittelusta ja varsinkin sijoituspaikan valinnasta johtuva lain yleinen puhdistusvelvoite (YSL 155§) jää täyttymättä tai sen täyttymistä ei ole tarkasteltu järjestelmän rakentamisen yhteydessä. Tämä vallitseva kulttuurinen tapa voi muodostua ongelmaksi, jos rakentamista pyritään tiivistämään.

Tähän astisella rakennuspaikan koolla asia on tuottanut yksittäistapauksissa ongelmia lähinnä rakentajakiinteistön omalle vedenhankinnalle. Jatkoissa, kun rakennusten käyttötarkoituksia pyritään enemmän muuttamaan ja tämän kautta kiinteistöjen vesikalusteet lisääntyvät laajenevat vedenhankintaongelmat tulevat lisääntymään ja haitan kärsijöiksi tulee enenevässä määrin naapurikiinteistöjä. Ongelmia voi esiintyä varsinkin porakaivoissa, joista pumpattavan pohjaveden muodostumista voi syntyä kaivon syvyyteen nähden säteeltään kaksinkertaisella kaappausalueella.

Ratkaisulla päätyä nykyistä pienempään rakennuspaikkakokoon voi olla pitkällä aikavälillä kielteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia mm. kunnan jätehuollon järjestämisvastuun kautta. Tällä hetkellä Mikkeli harjoittaa asumisessa syntyvän lietejätteen osalta jätelain 37 § tarkoitettua kiinteistön omistajan järjestämää

jätehuoltoa. Järjestämistapaa koskevasta valinnasta seuraa, että kaikkea haja-asutuskiinteistöillä syntyvää lietejätettä ei tyhjennetä säännöllisesti ja/tai tieto ei muusta järjestämistapaan liittyvästä syystä päädy kunnan jätehuoltorekisteriin (JL 143§). Tämän hetken kuljetustiedon perusteella arviolta noin 1/3 – 1/2 kiinteistöistä ei tehdä säännöllistä lietehuoltoa. Kunnan velvollisuus järjestää asumisessa syntyvä jätehuolto on lakisääteinen velvollisuus. Käytännössä kunta joutuu tosiasiallisesti subventoimaan vastaanotettavan lietejätteen taksalla tätä pääosin haja-asutusalueen rakennuspaikkona koskevaa etuutta. Mikäli rakennuspaikkoja koskevaa yleistä kokorajoitusta päädytään pienentämään nykyisestä, suurimmassa osassa pieniä rakennuspaikkoja tullaan soveltamaan Mikkelin ympäristönsuojelumääräysten pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, jolloin käymäläjätevedet kootaan tiiviiseen varastosäiliöön. Tämä tulee lisäämään kunnan järjestelmään vastaanotettavaa lietteen määrää ja lietehuoltoon varattavia kustannuksia.

Selvyyden vuoksi listataan lopuksi seuraavaan luetteloon vielä päänormeista (YSL , VNA 157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksistä johdettavissa olevat yksittäistapaukset jossa **sovelletaan jätevesien käsittelyn suunnittelussa lähtökohtana YSL 156c tarkoitettua pilaantumiselle herkkien alueiden jätevesien puhdistusvaatimusta :**

- Kiinteistöllä syntyvien jätevesien ympäristöön johtamiseen käytettävä paikka on alle :
 - 100m vesistöstä (keskiveden mukainen rantaviiva)
 - alle 50m valtaojasta
 - alle 50 m talousvesikaivosta (sisältää myös naapureiden kaivot tai rakennuspaikat jolle naapuri voi rakentaa käyttötarkoitukseltaan sellaisen huoneiston joka edellyttää laatuvaatimukset täyttävää talousvettä
 - pohjavesialueella
- Puhdistettua jätevettä ei imeytetä maahan kiinteistön alueella (esim johdetaan ojaan, naapurin alueelle tai suoraan vesistöön)
- YSL 156c tarkoitettussa jätevesijärjestelmän rakentamista koskevassa suunnitelmassa esitetyt tiedot rakennuspaikan edellytyksistä jätevesien käsittelylle jäävät puutteelliseksi.
- Jos 156c suunnitelmaa ei ole laadittu lainkaan eikä ole pyritty selvittämään YSL 16L valvovalta viranomaiselta rakennettavan jätevesijärjestelmän vaatimuksenmukaisuutta suhteessa käsittelynormiin

Näissä tapauksissa käymäläjätevedet kootaan lähtökohtaisesti tiiviiseen varastosäiliöön ellei YSL toimivallasta tehdyllä viranomaisratkaisulla (tosiasiallinen hallintotoiminta tai hallintopäätös) ole muuta tulkittu/päätetty.

Tämän perusteella katsomme, että **rakentamisen erityisen ohjaustarkoituksen** kannalta tonttikokoon perustuva perusjärjestelmä, jota täydennetään sujuvilla poikkeamisprosesseilla, on varsinkin ns. kertarakentajan kannalta informatiivisin, sujuvin ja joustavin tapa toteuttaa kestävän rakentamistavan ohjaus voimassa olevan normin pohjalta.

Hanna Pasonen
ympäristöpäällikkö
Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
puh. 044 794 4715
hanna.pasonen@mikkeli.fi



Heikki Tanskanen
ympäristösuunnittelija
Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

