

## **1. VAPAAJANASUKKAIDEN LIITTO VAAL RY**

**1.1 Rakennusjärjestyksen kohdassa 16.2 on säädetty asuinrakennuspaikan vähimmäiskokoa koskeva määräys, joka on 5 000 neliometriä. Tämä määräys tulisi estämään lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen vakinaiseksi asunnoksi tilanteessa, jossa rakennuspaikan koko on mainittua pienempi.**

### **Vastaus:**

**Rakennusjärjestyksen käyttötarkoituksen muutosta koskevassa 22 §:ssä on todettu seuraavasti:**

Lisäksi rakennuspaikan ja rakennuksen on täytettävä seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m<sup>2</sup>;
- 2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä on ympäristösuojelulain sekä jätevesiasetuksen, Mikkelin rakennusjärjestyksen ja Mikkelin seudun ympäristönsuojelumääräyksiä mukainen;
- 3) rakennuspaikalle on kulkuyhteys pelastusajoneuvolla;
- 4) asuinhuoneisto täyttää asumiselle asetut määräykset;
- 5) rakennuspaikalla on noudatettu rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksiä, maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston sekä rantavyöhykkeen viherrakenteen osalta;
- 6) käyttötarkoituksen muutos ei heikennä suojeltujen eliölajien lisääntymis- ja esiintymisalueita, josta saatu selvitys ja sen perusteella annettu valvojan viranomaisen lausunto on rakentamislupahakemuksen liitteenä ja
- 7) rakennuspaikka ei sijoitu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään maisemaympäristöön.

Kunta voi RakL 57 §:n sekä 59 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädäntästä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

**Rakennusjärjestyksen perustelumuiotiossa sekä lausunnoissa todetaan seuraavasti:**

Rakennusjärjestysehdotuksen periaatteena oli, että pinta-ala vaatimuksesta voitaisiin poiketa perustellusta syystä, mutta riittävän suurella rakennuspaikan pinta-alalla pystyttäisiin varmistamaan rakentamisluvan myöntämisen edellytykset sekä eri ympäristösuojelunormien täyttyminen. Poikkeamisen edellytyksenä olisi voitu pitää mm. sitä, että rakennuspaikan ja naapureiden vedenhankinta on turvattu ja jätevedet käsitellään määräysten edellyttämällä tavalla ekologisesti.

Rakennuspaikan kokoa, jätevesijärjestelmien ja vesikaivojen sijoittamista naapureihin ja vesialueeseen nähden on tarkasteltu rakennusjärjestyksen perustelumuiotiossa kohdassa 3.1 sekä jäljempänä tässä lausunnossa Mikkelin yrittäjille annetussa vastineessa. Rakennuspaikan muodosta, maaperästä ja naapurin viereisestä rakennuspaikasta tulee rajoitteita jätevesijärjestelmien sijoittamiseen. Kaikkien jätevesien kuljettaminen jätevesilaitokselle ei ole tarkoituksenmukaista ja aiheuttaa kiinteistölle sekä kunnalle lisäkustannuksia. Ympäristöpalvelut ovat antaneet oman vastineen asiasta.

Jätevesien käsittely kiinteistöllä kuuluu ympäristönsuojelulain sääntelyalueeseen (527/2014 YSL), jonka osalta toimivaltainen viranomaisena on kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. YSL 2 luvussa on esitetty menettelytapaa koskevat periaatteet ja kiellot (muun muassa pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto). Kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu lakia täydentävät paikallisista olosuhteista johtuvat tarkentavat määräykset.

Jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista varten rakentamisluvussa tulee esittää suunnitelmat (YSL 16 luvun 157 a §:n ja VNA 157/2017 mukaisesti, joskin ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan useimmiten suunnitelmat eivät vastaa vaatimuksia. Ympäristönsuojeluviranomainen toteaa lisäksi, että ratkaisut, jolla jätevettä johdetaan ympäristöön, on edelleen asennettu suunnitelmasta piittaamatta niin, että rakennetyypillä yleisesti mahdollinen puhdistustulos jää saavuttamatta.

Selvytyksen vuoksi luettelo normeista ympäristönsuojelulaki, YSL ja asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, VNA 157/2017 sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksistä johdettavissa olevat yksittäistapaukset, jossa sovelletaan jätevesien käsittelyn suunnittelussa lähtökohtana YSL 156 c §:ssä tarkoitettua pilaantumiselle herkkien alueiden jätevesien puhdistusvaatimusta:

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

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

Asuinrakennuspaikan kokoa koskevat määräykset haja-asutusalueella liittyvät pitkälti kiinteistöjen elinkaaren aikaiseen vedenhankinnan turvaamiseen, rakentamisesta aiheutuvaan ympäristön pilaantumisen rajoittamiseen ja jätevesistä syntyvän kohtuuttoman naapurussuhdehaitan ennaltaehkäisyyn. Pohjaveden pilaamiskiellosta poikkeamiseen ei viranomaisilla ole valtaa myöntää lupaa. Koska haitta ja laissa kielletty seuraus voi syntyä rakentamisen ja siihen liittyvien laitteistojen yhteydessä, aiemman maankäyttö- ja rakennuslain aikaisiin menettelyihin on luotu lupamenettelyä sujuvoittava menettely, joissa 90 % haja-asutusalueiden lupakäsittelyistä on voitu hoitaa ilman lausuntoja

rakennusjärjestystä ja ympäristömääräystä tulkiten ja poikkeamat näistä määräyksistä on ratkaistu rakennusvalvontaviranomaisen lupamenettelyn yhteydessä. Ympäristösuojeluviranomainen katsoi rakennusjärjestyksen perustelujen 3.1 kohdan olevan onnistunut malli jatkaa tätä hallinnonkäytön yhden luukun periaatetta, kun asuinrakennuspaikan minimikoko olisi 5 000 m<sup>2</sup>. Nykyisellä 5 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikan koolla asia on tuottanut yksittäistapauksissa ongelmia lähinnä rakentajakiinteistön omalle vedenhankinnalle. Jatkossa, kun rakennusten käyttötarkoituksia pyritään enemmän muuttamaan ja tämän kautta kiinteistöjen vesikalusteet lisääntyvät, vedenhankintaongelmat tulevat lisääntymään ja haitan kärsijöiksi joutuvat entistä useammin naapurikiinteistöt. Ongelmia voi esiintyä varsinkin porakaivoissa, joista pumpattavan pohjaveden muodostumista voi tapahtua kaivon syvyyteen nähden säteeltään kaksinkertaisella kaappausalueella.

Tämän perusteella Mikkelin seudun ympäristöpalvelut toteavat lausunnossaan, että rakentamisen erityisen ohjaustarkoituksen kannalta tonttikokoon perustuva (rakennusjärjestyksen kuulutusversiossa esitetty) järjestelmä, jota täydennetään sujuvilla poikkeamisprosesseilla, on varsinkin ns. kertarakentajan kannalta informatiivisempi, sujuvampi ja joustavampi tapa toteuttaa kestävän rakentamistavan ohjaus voimassa olevan normin pohjalta, kuin suoraan rakennuspaikan kokoa pienentämällä.

Lisää perusteluita vielä Mikkelin yrittäjille annetussa rakennuspaikan koko koskevassa vastineessa jäljempänä.

#### **Muutosehdotuksen perustelut:**

Mikkelin kaupunki haluaa edistää Mikkeliin uusien asukkaiden sijoittumista ja loma-asuntojen muuttamista vakituiseen asumiseen. Rakennusjärjestyksen tonttikoolla on siten tässä mielikuvassa merkitystä. Ohjausryhmä on enemmistöpäätöksellä viimeisessä kokouksessaan päättänyt esittämään tonttikoon muuttamista 3 000 m<sup>2</sup>:iin.

Koska rakentamisluvan myöntämisen edellytykset (koskee myös käyttötarkoituksen muutoksia) on kirjoitettu rakentamislakiin, rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa luvan myöntämisen edellytykset lupahakemuksessa. Kun käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi veden käyttö lisääntyy kiinteistöllä, tulee lupahakemuksessa tehdä selvitys jätevesienkäsittelystä. Ympäristösuojelulain 156 a - c §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava, että kiinteistön jätevesin käsittelyjärjestelmä täyttää laissa asetetut vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on esitettävä lupahakemuksessa asetuksen (VNA 157/2017) mukaisesti, että nämä vaatimukset täyttyvät. Rakentamislain luvan myöntämisen edellytykset on lueteltu 44 § - 46 ja 48 §:ssä. Näitä edellytyksiä on mm. että 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle, 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Ympäristösuojeluviranomaisen esittämässä tapauksissa edellytetään vähintäänkin ympäristösuojeluviranomaisen lausuntoa ennen rakentamislupapäätöksen ratkaisua.

Tämä tarkoittaa sitä, että luvan hakijan on selvitettävä naapureiden jätevesien käsittelyjärjestelmien sekä kaivojen sijainnit ja suunniteltava omat jätevesien käsittelyjärjestelmät ja muut ratkaisut sekä vedenhankinta niin, että oma sekä naapurin vedenhankinta on turvattu. Jos poiketaan ympäristösuojelumääräysten mukaisista suojaetäisyyksistä, järjestelmän ratkaisut tulee olla sellaiset, että ympäristölle haittaa ei synny. Poikkeaminen ympäristösuojelumääräyksistä tulee olla ratkaistu Mikkelin

seudun ympäristösuojeluviranomaisen hallintopäätöksellä ennen rakentamisluvan ratkaisemista, jolloin lupaprosessin keston tulee varata riittävästi aikaa.

### **Muutosesitys rakennusjärjestykseen**

Lisäksi rakennuspaikan ja rakennuksen on täytettävä seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään ~~5 000 m<sup>2</sup>~~ **3 000 m<sup>2</sup>**;
- 8) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä on ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesiasetuksen (Vna 157/2017), Mikkelin rakennusjärjestyksen ja Mikkelin seudun ympäristösuojelumääräyksiä mukainen, eikä aiheuta haittaa ympäristölle ja naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;**
- 2) rakennuspaikalle on kulkuyhteys pelastusajoneuvolla;
- 3) asuinhuoneisto täyttää asumiselle asetut määräykset;
- 4) rakennuspaikalla on noudatettu rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien, maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston sekä rantavyöhykkeen viherrakenteen osalta;
- 5) käyttötarkoituksen muutos ei heikennä suojeltujen eliölajien lisääntymis- ja esiintymisalueita, josta saatu selvitys ja sen perusteella annettu valvojan viranomaisen lausunto on rakentamislupahakemuksen liitteenä, ja rakennuspaikka ei sijoitu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään maisemaympäristöön.

**Rakentamislupahakemuksessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää, että rakentamislain 5-luvun mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.**

**Rakennuspaikkaa valittaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, että rakennukset ja rakennuskohteet pystytään sijoittamaan rakennuspaikalle sovellettavien lakien ja niiden nojalla annettujen asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmien osalta huomioitava lisäksi ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesiasetuksen (Vna 157/2017) ja kunnan ympäristösuojelumääräykset.**

### **1.2 Vesialueella olevien saunalauttojen ja vastaavien luvanvaraisuus**

Rakentamislain mukaan

4)*rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttöön;

5)*rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Saunalautta ei siis ole rakennus, mutta se voi olla rakennuskohde, jos sitä pystytään paikoillaan ja sillä on vaikutusta ympäröivän alueen käyttöön. Rakennusjärjestyksessä ei ole vapautettu paikoillaan pysytettäviä saunalauttoja luvanvaraisuudesta, jolloin ne ovat ennakkollisen viranomaisvalvonnan ja lupamenettelyn piiriin kuuluvia ja rakennusvalvonta edelleen voisi puuttua aikaisempien korkeimman hallinto-oikeuden tulkintojen mukaisesti luvattomaan sijoittamiseen. Oikeuskäytäntöä ei vielä ole uuden rakentamislain

tulkinnasta. Jos saunalautta on rekisteröity veneeksi ja lauttaa käytetään kuten vesialusta, asia ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen valvontaan.

Asiasta ei ole siten tarpeen säätää rakennusjärjestyksessä.

## **2.2 Asuntovaunujen pitkäaikainen pysäköinti majoitustarkoituksiin vapaa-ajan kiinteistöillä**

Kuten edellisessä kohdassa viranomaisen puuttuminen voi olla mahdollista rakentamislain nojalla, jos vaunulla on vaikutusta ympäröivän alueen käyttöön.

Muissa kunnissa vastaava vaikutustarkastelua ei ole tehty. Rakennusjärjestyksen määräysten tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kuten edellä 1 kohdassa on jo todettu:

Rakennuspaikan kokoa, jätevesijärjestelmien ja vesikaivojen sijoittamista naapureihin ja vesialueeseen nähdessä on tarkasteltu rakennusjärjestyksen perustelumuidon kohdassa 3.1. Rakennuspaikan muodosta, maaperästä ja naapurin viereisestä rakennuspaikasta tulee rajoitteita jätevesijärjestelmien sijoittamiseen, kun yleisesti käytetään jätevesien käsittelyn jälkeistä imeyttämistä. Kaikkien jätevesien kuljettaminen jätevesilaitokselle ei ole tarkoituksenmukaista ja aiheuttaa kiinteistölle lisäkustannuksia. Ympäristöpalvelut ovat antaneet oman vastineen tästä asiasta ja todenneet asian rakennusjärjestyksessä perustelluksi.

## **2. MIKKELIN YRITTÄJÄT RY**

### **2.1. Uuden tontin koko ja jätevesijärjestelmien suojaetäisyydet**

#### **Vastaus:**

Rakennusjärjestyksen määräys tulee noudatettavaksi ainoastaan silloin, jos yleiskaavassa ei ole asiasta säädetty. Mikkelissä on yleiskaavoja, joissa rakennuspaikan vähimmäiskoko on määrätty 5 000 m<sup>2</sup>, joten rakennusjärjestyksen määräyksellä tätä ei voi muuttaa. Vastaavasti, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on määrätty, että rakennuspaikka voi olla 5 000 m<sup>2</sup> pienempi, tämä määräys on voimassa.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 16.2 oli esityksessä seuraavat määräykset:

Asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella määräytyy seuraavasti:

- 1) 5 000 m<sup>2</sup> pysyvän asumisen rakennuspaikka;
- 2) 5 000 m<sup>2</sup> maisemallisesti arvokkaan alueen rakennuspaikka (maisema-alueet, RA-1 alue);
- 3) 3 000 m<sup>2</sup> loma-asumisen rakennuspaikka;
- 4) 2 000 m<sup>2</sup> vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella tai
- 5) 1 000 m<sup>2</sup> vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka kylätaajamassa sekä
- 6) rannalla rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 m.

Uuden rakennuspaikkana käytettävän saaren on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

### **Ympäristöpalveluiden lausunto**

Ympäristöpalvelut on omassa lausunnossaan todenneet mm. ”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 5 000 m<sup>2</sup>: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.” Lisäksi todetaan seuraavaa: ”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.). 5 000 m<sup>2</sup>:n vähimmäispinta-ala rakennuspaikalle asemakaava-alueen ulkopuolella on käytössä useissa kaupungeissa (esim. Lahti, Joensuu, Oulu, Kotka).”

Lisäksi ympäristöpalveluiden asiantuntijat toteavat mm. seuraavaa: ”Rakentamislainsäätämisen 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 tyyppisessä rakenteessa ja vain pesutiloista syntyviä ns. harmaita vesiä johdetaan kiinteistön alueella ympäristöön, voidaan arvioida lain liika-ainelajikohtaisen puhdistustuloksen (156 a §, 156 c §) uusissa järjestelmissä pääosin täyttyvän. Näissäkin tapauksissa asiaan tyyppillisesti 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. Nykyisillä rakennuspaikan koolla asia on tuottanut yksittäistapauksissa ongelmia lähinnä rakentajakiinteistön omalle vedenhankinnalle. Jatkoissa kun rakennusten käyttötarkoituksia pyritään tiivistämään ja tämän kautta kiinteistöjen vesikalusteet lisääntyvät laajenevat vedenhankinta ongelmat tullevat lisääntymään ja haitan kärsijöiksi tulee enenevässä määrin naapurikiinteistöjä. Ongelmia voi esiintyä varsinkin porakaivoissa.

Ratkaisulla päätyä nykyistä pienempään rakennuspaikkakokoon voi olla pitkällä aikavälillä kielteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia mm. kunnan jätehuollon järjestämistä kautta. Tällä hetkellä Mikkeli harjoittaa asumisessa syntyvän lietejätteen osalta jätelain 37 § tarkoitettua kiinteistön omistajan järjestämää jätehuoltoa. Järjestämistä ei ole tiettävästi vahvistettu lainvoimaisella päätöksellä. Järjestämistä koskevasta valinnasta seuraa, että kaikkea haja-asutuskiinteistöillä syntyvää lietejätettä ei tyhjenetä säännöllisesti ja/tai tieto ei muusta järjestämistapaan liittyvästä syystä päädy kunnan jätehuoltorekisteriin (JL 143 §). Tämän hetken kuljetustiedon perusteella arviolta noin joka toisella tai joka kolmannella kiinteistöllä 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.

Tämän vuoksi ympäristöpalveluiden näkemys on, että rakentamisen erityisen ohjaustarkoituksen kannalta tonttikokoon perustuva perusjärjestelmä, jota täydennetään sujuvilla poikkeamisprosesseilla, on varsinkin ns. kertarakentajan kannalta informatiivisin, sujuvin ja joustavin tapa toteuttaa kestävä rakentamistavan ohjaus sen normin pohjalta, johon ympäristösuojeluviranomaiset eivät pysty vaikuttamaan.”

Lisää ympäristöpalvelujen kommentointia löytyy kohdasta 1 Vapaa-ajan asukasliitolle annetusta lausunnosta.

### **ELY-keskuksen lausunto**

16 §:n rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset ovat perustelumuiotiossa selkeästi perusteltuja ja toimivat hyvin yhteen voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten kanssa.

### **Lainsäädännöstä johtuvia perusteita**

Rakentamislain 5. luvussa säädetään rakentamisluvan myöntämisen edellytyksistä mm. asemakaava-alueen ulkopuolella, että rakentamislupa olisi myönnettävissä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee lupahakemuksessaan esittää, että nämä edellytykset täyttyvät. Luvan myöntämisen edellytyksiä laissa on mm. 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon teiden suoja-alueet; 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; 6) **vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;** 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; 8) **rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;** 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta **erityisten luonnon-** tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

### **Mikkelin seudun ympäristönsuojelumääräykset**

Jäteveden pilaantumiselle herkkien alueiden puhdistusvaatimus Jätevedet tulee käsitellä valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (VNA 157/2017, jäljempänä jätevesiasetus) 4 §:n mukaisesti siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen

(BHK7) osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja kokonaistypen osalta vähintään 40 % verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

Mikäli pilaantumislle herkällä alueella aiotaan käsitellä vesikäymälävesiä, tulee suunnitelmaan liittää selostus toimista, joilla varmistetaan, että vaadittava puhdistustulos saavutetaan normaalikäytössä laitteiston suunnitellun elinkaaren ajan.

Kiinteistöjen jätevesijärjestelmien sijoittamisessa **tulee noudattaa** seuraavia ohjeellisia vähimmäissuojaetäisyyksiä pilaantumislle herkiksi määritellyistä kohteista:

**Taulukko 1. Jätevesien purkupaikan ohjeelliset vähimmäissuojaetäisyydet**

Kohde	Vähimmäissuojaetäisyys
Talousvesikaivo*	30 metriä (harmaat vedet) 50 metriä (mustat vedet)
Vesistö	30 metriä (harmaat vedet) 100 metriä (mustat vedet)
Oja	10 metriä (harmaat vedet) 50 metriä (mustat vedet)
Kiinteistön raja	10 metriä

\*Mikäli kiinteistön maaperä on hyvin vettä läpäisevää tai talousvesikaivo sijaitsee maastossa alempana kuin jätevesien imeytys- tai purkupaikka, tulisi vähimmäissuojaetäisyyttä kasvattaa.

Mikäli jätevesien käsittelyä ei voida rakentaa niin, että pilaantumislle herkkiin kohteisiin jää riittävästi suojaetäisyyttä, tulee jätevedet johtaa umpisäiliöön.

(YSL 202.3 § kohdat 1 ja 3)

### **Rakennusjärjestyksen perustelumuuisto ja jätevesien käsittelyn suojaetäisyydet**

Rakennuspaikan kokoa, jätevesijärjestelmien ja vesikaivojen sijoittamista naapureihin ja vesialueeseen nähden on tarkasteltu rakennusjärjestyksen perustelumuuiston kohdassa 3.1. Rakennuspaikan muodosta, maaperästä ja naapurin viereisestä rakennuspaikasta tulee rajoitteita jätevesijärjestelmien sijoittamiseen, kun yleisesti käytetään harmaiden jätevesien käsittelyn jälkeistä imeyttämistä ks. kuvat 1–5 jäljempänä. Kaikkien jätevesien kuljettaminen jätevesilaitokselle ei ole tarkoituksenmukaista ja aiheuttaa kiinteistölle lisäkustannuksia. Kuvista on nähtävissä, että rakennuspaikan pienestä koosta ja järjestelmien sijoittamisesta voi seurata esteitä naapurin rakentamiselle ja siten rakentamislaista johtuva este rakentamisluvan myöntämiselle.

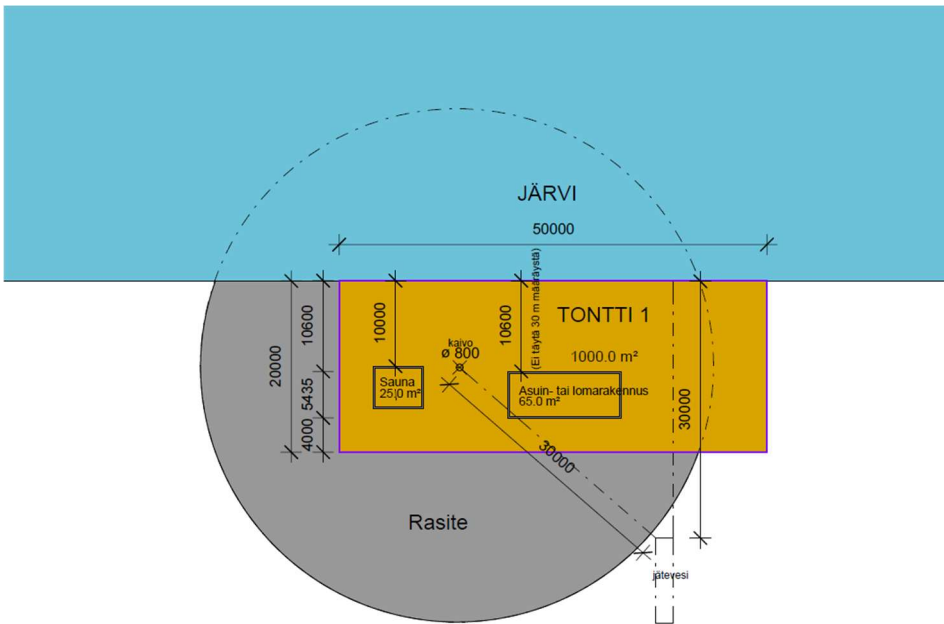
### **Rakennusjärjestyksen perustelumuuisto:**

Mikkelin ympäristösuojelumääräyksistä johtuvista jätevesijärjestelmien suojaetäisyyksistä rantaan sekä kiinteistökohtaisesta vedenhankinnasta johtuvista suoja etäisyyksistä jätevesijärjestelmään seuraa rakentamiseen rajoitteita. Rakennuspaikan tulee olla sellainen, että järjestelmät pystytään vaivattomasti sijoittamaan kiinteistölle aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistölle tai rajoittamatta naapurikiinteistön rakentamista tulevaisuudessa. Alla on



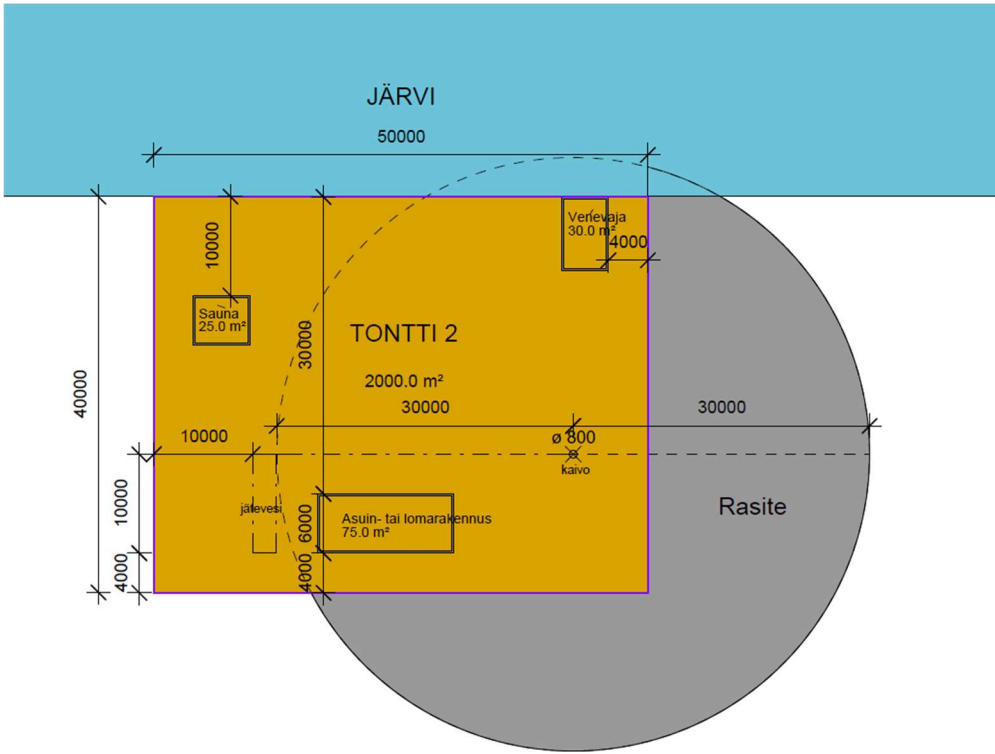
tutkittu esimerkein määräysten mukaisten etäisyyksien täyttymisestä, minkä perusteella on määritelty rakennuspaikan koot rannoilla silloin, kun kiinteistö ei liity kunnallistekniikkaan.

Kuva 1



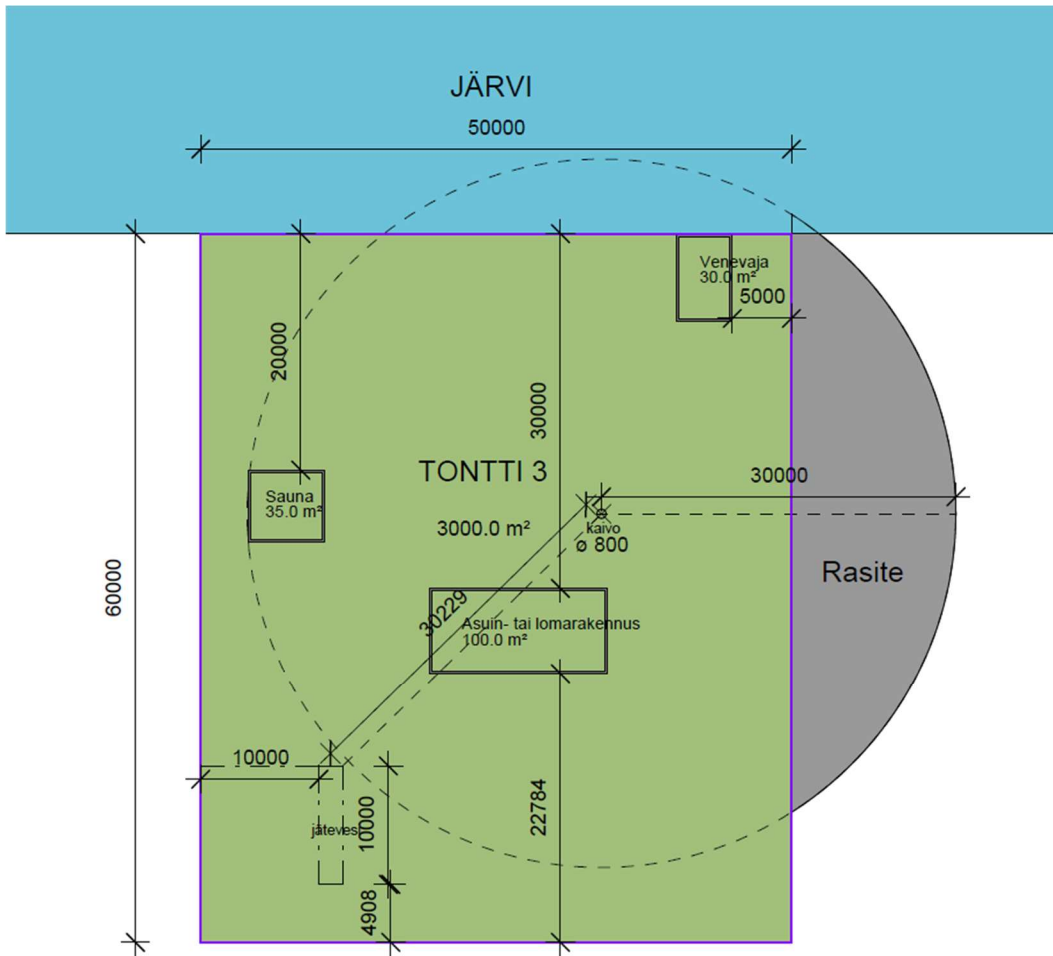
Kuva 1; Jätevesijärjestelmää ei voi rakentaa määräysten mukaiselle etäisyydelle rannasta Loma- tai asuinrakennuksen rantaetäisyys ei myöskään täytä rakennusjärjestyksen määräystä. Naapuri ei voi rakentaa ns. rasitealueelle omaa jätevesijärjestelmää vesikaivon suoja-alueen vuoksi. Huom. Maaston muodot voivat rajoittaa lisäksi yleisesti rakennusten sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista.

Kuva 2.



Kuva 2: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle ei täyty tai sijoituspaikkaa merkittävästi rajoittaa myös asuinrakennuksen sijoittaminen. Vesikaivon sijoittamiseen on vähäiset mahdollisuudet. Jäte- sekä vesikaivo rajoittaa naapureiden vesikaivojen sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista. Loma- tai asuinrakennuksen sijoittaminen tontille määräysten mukaisesti on lähes mahdotonta, ks. rakennuksen runkosyvyys. Huom. Maaston muodot voivat rajoittaa lisäksi rakennusten sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista.

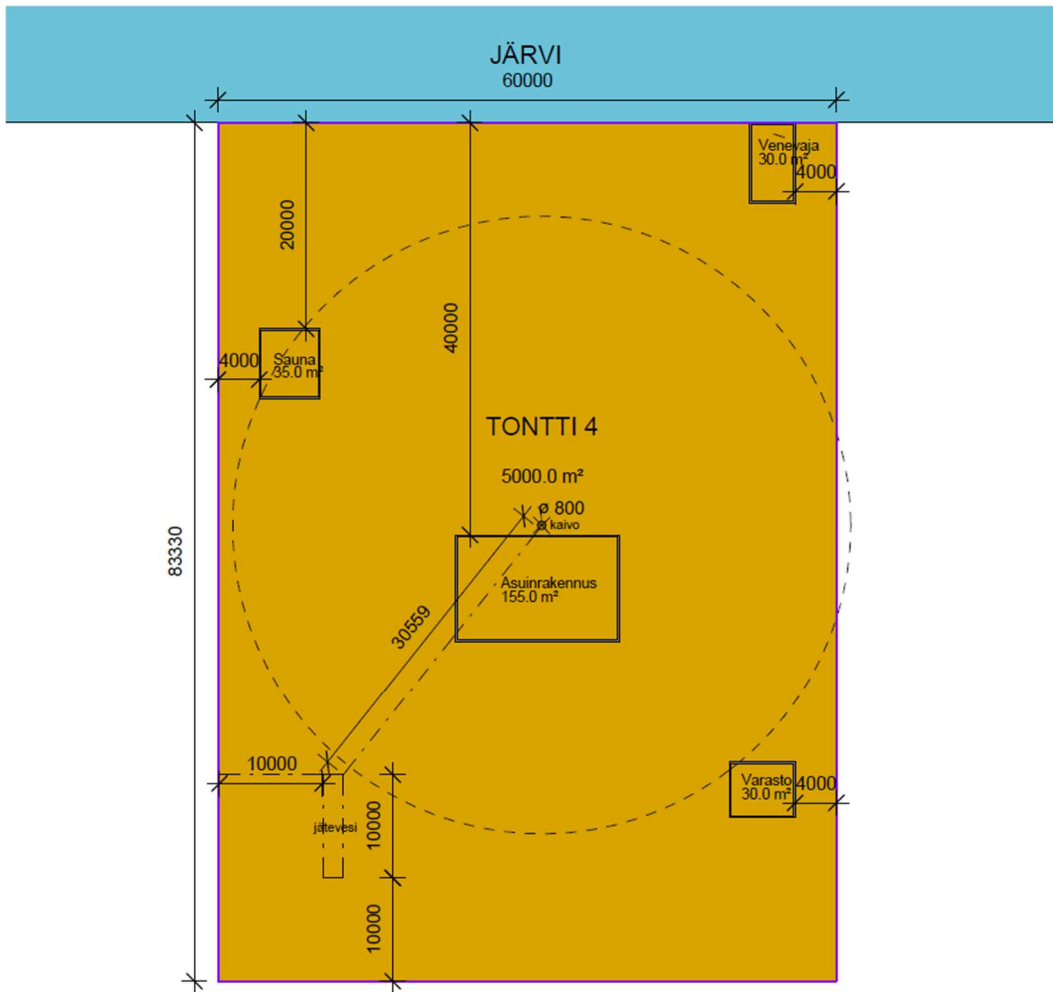
Kuva 3



Kuva 3: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle vesistöstä ja rajoista onnistuu. Vesikaivo ja jätevesijärjestelmä rajoittaa 15–20 m matkalla rajasta naapurin vesihuollon rakentamista. Loma- tai asuinrakennuksen sijoittaminen tontille määräysten mukaisesti onnistuu sekä talousrakennusten sijoittamiseen on eri mahdollisuuksia.

Huom. Maaston muodot voivat rajoittaa lisäksi rakentamisen sijoittumista.

Kuva 4

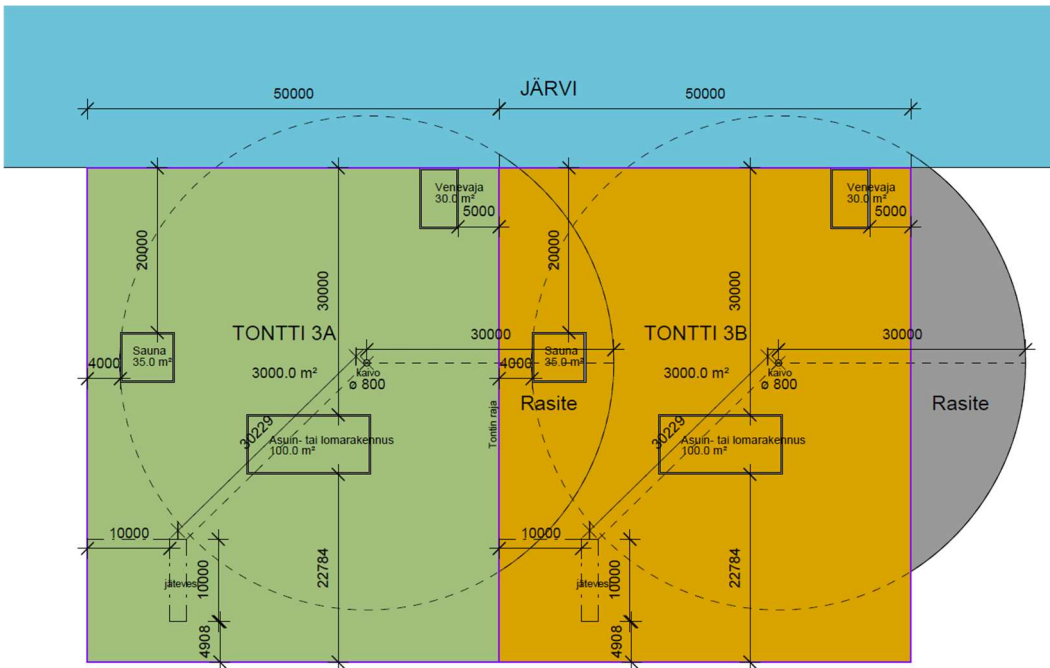


Kuva 4: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle onnistuu.

Vesikaivon pystytsee sijoittamaan turvalliselle etäisyydelle rajoista. Jätevesijärjestelmä voitaisiin asentaa myös siten, ettei se rajoita naapurin järjestelmien rakentamista, kun sen sijoittaminen on mahdollista myös keskemäs tonttia.

Huom. Maaston muodot voivat lisäksi rajoittaa rakentamisen sijoittamista.

Kuva 5



Kuva 5: Esitetty miten rasitteet vaikeuttavat viereisten tonttien rakentamista.

### Muita huomioita

Vedenkulutus on keskimäärin 150 l / hlö / vrk. Mikäli kiinteistön jätevedet johdetaan umpisäiliöön, jolloin ympäristökuormitusta ei tule, säiliön koko tulee olla suuri. Lieteautojen tyhjennyskapasiteetti on normaalisti 12–15 m<sup>3</sup>, joten umpisäiliön kokonaistilavuuden ei ole järkevää olla sitä suurempi. Jos kaksi 5,5 m<sup>2</sup> umpisäiliötä kytketään yhteen, kahden henkilön taloudessa tulisi umpisäiliö tyhjentää kerran kuussa. Tämä tuo kiinteistön käytölle merkittävän kustannuksen vuositasolla eikä ole ympäristön kannalta kestävä, kun huomioidaan kuljetuskustannukset pitkienkin matkojen päästä sekä edellä todetut vaikutukset kunnan jätehuollon järjestämiseen.

### Muutosesityksen perustelut

Mikkelin kaupunki haluaa edistää rakentamista myös haja-asutusalueilla ja kuntataajamissa. Rakennusjärjestyksessä on määritelty pienempien rakennuspaikkojen koko, kun ollaan kunnallistekniikan piirissä.

Haja-asutusalueella rakennuspaikkojen koolta yleensä halutaankin väljyyttä ja yksityisyyttä. Luonnosesityksessä rakennuspaikan kooksi oli esitetty 5 000 m<sup>2</sup>, joka edellä mainituin perustein olisi suositeltavin vähimmäiskoko kiinteistölle haja-asutusalueella, jolloin parhaiten voidaan ennakkollisesti varmistua siitä, että luvan myöntämisen edellytykset olisivat olemassa. Rakennuspaikat ovat kuitenkin hyvin erilaisia ja lausuntopalautteen vuoksi halutaan mahdollistaa myös pienemmän enintään 3 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikan muodostaminen. Kiinteistön omistajan tulisi tällöin jo kiinteistön hankinnan yhteydessä varmistua riittävästi rakennuspaikan rakennuskelpoisuus ja rakentamiseen liittyvien järjestelmien vaihtoehdot sijoittamismahdollisuudet, jotta rakentamisluvan myöntämisen edellytykset pystytään

täyttämään. Jätevesien käsittelyjärjestelmät tulee suunnitella ja ympäristösuojelunormeista poikkeamisasiat ratkaistaan ympäristösuojeluviranomaisessa erillisellä hallintopäätöksellä, joka tulee huomioida lupaprosessiin tulevassa ajassa.

#### **Muutosehdotus:**

Asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella määräytyy seuraavasti:

- 1) 3 000 ~~5 000~~ m<sup>2</sup> pysyvän asumisen rakennuspaikka;

----

Rakennuspaikan muodostamisen yhteydessä tulee varmistua rakennuspaikan rakennettavuudesta siten, että rakentamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennusten ja rakennuskohteet pystytään sijoittamaan rakennuspaikalle sovellettavien lakien ja niiden nojalla annettujen asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmien osalta huomioitava lisäksi ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesiasetuksen (Vna 157/2017) ja kunnan ympäristösuojelumääräykset.

Edellä mainittu pinta-alasta voidaan poiketa perustellusta syystä 3 000 m<sup>2</sup> asti, jos rakentamislain mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Pysyvän asumisen rakennuspaikan kooksi hyväksytään 3 000 m<sup>2</sup>, jos rakentamislain mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennuspaikalla on pystyttävä hoitamaan vesihuolto aiheuttamatta haittaa naapureille tai ympäristölle.

## **2.2. Muuta**

### **Ranta-alueiden kaavoitus**

Vastaus: Ranta-alueiden kaavoituksesta annettu mielipide ei ole rakennusjärjestykseen kuuluva asia. Asia saatetaan maankäytön suunnittelun tietoon.

### **Huolenaiheet ja kysymykset**

Vastaus: Rakennusjärjestyksessä on kerrottu ne kohteet, jotka on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Rakennusvalvonta päivittää nettisivuja sekä rakentajaopasta rakentamislain mukaiseksi.

Rakennustarkastajilta saa tapauskohtaista neuvontaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee palkata riittävä osaaminen hankkeen suunnitteluun ja valvontaan.

Rakentamislaisissa on lueteltu luvan myöntämisen edellytykset, joiden tulee täytyä. Luvanhakijan on ne hakemuksessa esitettävä. Rakentamisluvan myöntäminen on oikeusharkintaa ja perustuttava lakiin, jota viranhaltijat noudattavat virkavastuulla. Rakentamisluvassa voidaan antaa perustellusta syystä ehtoja, joilla lain mukaan tulee varmistua rakennushankkeen mm turvallisuudesta tai terveellisyydestä. Muita vaatimuksia ei siis esitetä. Laki on siis sama tältä osin kaikissa kunnissa.

## **3 MIKKELIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT**

**3.1 Kohdat, joissa viitataan ELY-keskukseen tai aluehallintovirastoon, pyydetään muuttamaan muotoon valtion ympäristösuojeluviranomainen tai valtion vesilakiviranomainen ainakin kohdissa 21 §, 23.8, 35 §.**

#### **Muutosehdotus:**

Tarkennetaan tältä osin rakennusjärjestystä valtion ympäristöviranomaisen.

### **3.1 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.

#### **Vastaus:**

Rakentamislaisissa ei ole tästä asiasta säädetty lausuntopyyntövelvoitetta. Rakentamislain tavoitteena on nopeuttaa ja keventää lupamenettely, joten muita kuin laissa mainittuja lausuntoja ei tulisi määrätä pakollisiksi kunnallisilla määräyksillä. Viranomainen pyytää lupaharkinnan osalta automaattisesti tarpeelliset lausunnot, kun se on lainsäädännöstä johdettavissa. Viranomaiselle on asetettu vuoden 2026 alusta 3 kk lupakäsittelytakuu, joka tulee sisältämään myös lausuntojen määräajat. Mikäli lausuntoja pyydetään, niihin tullaan lisäämään vastausaika.

#### **Muutosehdotus:**

Lisätty rakennusjärjestykseen.

### **3.2 Pyydetään muuttamaan RJ luonnoksen tekstit:**

**”Eläinsuojarakennukset ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle valtaojasta, 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivoista ja 30 metrin etäisyydelle vesistöä”, jotta ristiriitaa nitraattiasetuksen kanssa ei ole.**

Tarkennetaan tältä osin muotoon:

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

**Lisätään nykyisen RJ:n määräys: ”Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa” uuteen muotoon.**

Tarkennetaan tältä osin muotoon:

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

**”Pohjavesialueilla rakentaminen ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa” tulisi korvata tekstillä ”Pohjaveden pysyvä alentaminen pohjavesialueella rakentamalla edellyttää vesilain mukaista lupaa.”**

Lisätään tekstin perään toivottu muoto: Pohjaveden pysyvä alentaminen pohjavesialueella rakentamalla edellyttää vesilain mukaista lupaa.

**”Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa niiden tilavuutta vastaavilla suoja-altailla”.**

Lisätään edellä mainittu.

#### **Purkumateriaalien erilliskeräys ja uudelleen hyödyntäminen sekä ilmoittaminen tietokantaan.**

Rakentamislaisissa on omat säännökset purkujätteen erilliskeräyksestä 16 §:ssä: ”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä. Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuudesta säädetään jätelain [\(646/2011\) 15 §:ssä](#) ja sen nojalla annetuissa säännöksissä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.”

Koska edellä määrätty sääntely on laissa, sitä ei ole tarpeen toistaa rakennusjärjestyksessä. Asia varmistetaan lupakäsittelyn ja lupamääräysten yhteydessä. Rakennusvalvonta lisää myös omiin ohjeistuksiin nettisivuille ja rakentajan oppaaseen vastaavan informaation rakentajille tiedoksi,

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

Asia voidaan lisätä purkuluvan ehtoihin. Ei ole tarpeen lisätä rakennusjärjestykseen, asia lienee enemmän ympäristösuojelumääräyksiin kuuluvaa asiaa.

## **4 ELINKEINO-, LIIKENNE JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN LAUSUNTO**

### **4.1 ELY-keskus suhtautuu kriittisesti 4 §:n määräykseen asunnon rakentamisen mahdollistamisesta teollisuus- ja varastorakennusten tai huoltoaseman rakennuspaikalle rakennusjärjestyksen perusteella.** ELY-keskus muistuttaa, että

asemakaavoitetulla alueella kaavamääräyksen vastainen rakentaminen edellyttää kaavamuutosta tai poikkeamislupaharkintaa. Myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tämän tyyppinen kategorinen säännös rakennusjärjestyksessä ei ole perusteltu, vaan asia edellyttää tapauskohtaista olosuhteet huomioivaa harkintaa. Mikäli määräys halutaan sisällyttää rakennusjärjestykseen, tulee sitä täsmentää tarkemmin, minkä tyyppisiä alueita määräys koskee ja lisätä kriteerit siitä, minkä tyyppisissä tilanteissa asunnon sijoittaminen ko. rakennuspaikoille on mahdollista, olkoonkin, että rakentamislain 4 luvun edellytykset on aina täytyttävä.



Asuinrakennusten rakentamisen salliminen teollisuusalueille ilman laajempaa alueidenkäyttöä tarkastelua voi johtaa alueen pääkäyttötarkoitusta rajoittaviin ja haittaaviin tilanteisiin, joten määräyksen täsmentäminen on tarpeen

**Vastaus:**

Säännös vastaa nyt voimassa olevaa rakennusjärjestystä: ” Teollisuus- ja varistorakennusten tai huoltoaseman rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Asunnolle tulee osoittaa tarkoituksenmukaiset ja riittävät ulkotilat. Asunnon saa rakentaa ja käyttöön ottaa aikaisintaan samanaikaisesti rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kanssa.

**Muutosehdotus:**

Poistetaan, koska lainsäädännön kanssa ristiriitainen. Siirretty aikaisemmasta rakennusjärjestyksestä.

**4.2 Rakennusjärjestyksen 5 §:än voisi lisätä, että viranomaisena toimii alueellinen vastuumuseo Riihisaari – Savonlinnan museo. Samoin voisi menetellä muissakin rakennusjärjestyksen kohdissa, jossa viitataan museoviranomaiseen.**

**Vastaus:**

Tarkka nimi poistettiin, jotta nimimuutokset eivät vaikuta rakennusjärjestyksen sisältöön. Voidaan perustelumuistiossa ja nettisivuilla tiedottaa asiasta.

**4.3 ELY-keskus esittää, että selvyiden vuoksi 15 §:ään lisätään: Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.**

**Vastaus:**

Asia on johdettavissa lainsäädännöstä, mutta selvyiden vuoksi asia voidaan lisätä vielä rakennusjärjestykseen lainsäädännön kohta.

**4.4 Esitys lisäyksestä kohtaan 16.1 rakennuspaikalle asetettavat määräykset, yleismääräykset: ”Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on selvitysvastuu mm. kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen osalta, jotta esim. luonnonsuojelulain tahi muinaismuistolain säädökset otettava huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.”**

**Vastaus:**

Lisätään tämä tarkennus, koska myös luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa tämä on hyvä rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedostaa tässä lainsäädännön muutostilanteessa.

**4.5 Rakennusjärjestyksen kohdan viittaukset kohdassa 17.5 tulisi korjata**

**Vastaus:**

Korjataan teknisenä korjauksena viittaukset: (17.1–17.4)

**4.6 Alimmat rakennuskorkeudet on ELY:ssä päivitetty, joihin viitataan RJ:n kohdassa 20.2. Määräykset rakentamisen sopeutumisesta rantamaisemaan tukevat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvin maisemallisten arvojen huomiointia rakentamista ranta-alueilla**

**Vastaus:**

Lisätään tämä tarkennus alimmista rakentamiskorkeuksista perustelumuiistioon. Koska alimmat rakentamiskorkeudet on juuri ELY:ssä päivitetty.

**4.6 Pykälässä 22 ja liitekartassa 4 on esitetty rakentamislain 18 §:n mukaiset vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet. Pykälässä esitetyt kriteerit rakennuspaikalle ja rakennukselle ovat kannatettavia. ELY-keskus kiinnittää tällä kohtaa huomiota kahteen seikkaan:**

- Aluerajausten osalta on hyvä vielä arvioida, voiko vakituisen asumisen helpotettu mahdollistaminen joillakin esitetyistä alueista pidemmällä aikavälillä haitata kaupungin yhdyskuntarakenteen laajentamistarpeita esim. puhtaan/vihreän siirtymän tai muiden pidemmän tähtäimen maankäyttötarpeiden osalta. Esitetyt alueet kun sijoittuvat sinällään aivan oikein olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palveluiden läheisyyteen.
- Mikkelin ja Ristiinan väliselle alueelle on esitetty rakennusjärjestysehdotuksessa sekä tiukemman lupaharkinnan suunnittelutarvealuetta että helpotetun lupaharkinnan käyttötarkoituksen muutokselle, siten että alueet jopa rajautuvat toisiinsa. Aluerajausten perusteet ja loogisuus on paikallaan vielä arvioida kokonaisuutena.

**Vastaus:**

Kaupungin tehtävänä on edistää asukkaiden hyvinvointia, turvallista, viihtyisää ja monipuolisia asumisen mahdollisuuksia niin taajama-alueilla kuin sen ulkopuolella. Vastaavasti kaupunki haluaa edistää virkeää ja elinvoimaista yritystoimintaa sekä tarjota näille kummallekin hyvät toimintaedellytykset kaupungissa.

Vihreän siirtymän hankkeiden skaala on laaja, ne voivat olla konttiin sijoitettu akkuvarasto tai satojen hehtaarien puhdasta energiaa hyödyntävä tuotantolaitos kuten teräs- tai akkukemikaaleja tuottava tehdas. Toiminta määrittää vaadittavia lupaprosesseja, maankäytön ratkaisuja ja turvallisuusnäkökohtia.

Kaupunki katsoo, että edellä mainitut toiminnat eivät ole toisiaan poissulkevia vaan edellyttävät huolellista suunnittelua mahdollisten haittavaikutusten minimoimiseksi. Kaupunki on tunnistanut potentiaalisia vihreän siirtymään sopivia kehittämiskohteita eri puolilta kaupunkia, erityisesti voimalinjojen läheisyydessä ja pannut vireille niitä koskevia asemakaavoja ja osa on jo saanut lain voiman. Tulevaisuutta on vaikea ennustaa ja toteutuvatko mahdolliset yhteensovittamisen ongelmat ja missä mittakaavassa. Uuden rakennusjärjestyksen vahvistumisen myötä se tarjoaa välittömästi uusia mahdollisuuksia asukkaiden hyödynnettäväksi, sujuvoittaa ja keventää lupakäytäntöjä. Juuri näitä asioita asukkaat ovat toivoneet.

Kaupunki on tutkinut tilannetta ja päätyneet yllä mainittuun periaatteeseen viitaten, että sujuvoitetaan ja kevennetään lupakäytäntöjä asukkaille. Tähän perustuen Mikkelin ja Ristiinan välinen suunnittelutarvealue poistetaan. Salosaaren kohdalla tarve merkinnälle säilyy, sillä rakentamisen paine sillä suunnalla on korkeampi.

**4.7 ELY-keskus toteaa, että 23 §:n ja 24 §:n määräyksiä tulee muuttaa siten, että vapautukset luvanvaraisuudesta eivät koske sekä suojeltuja kohteita että arvokkaita kulttuuriympäristöjä seuraavan tyyppisen rakentamisen osalta. (23.2, 23.7, 23.4, 23.5, 24.2, 24.4, 24.7)**

**Vastaus:**

Rakentamislain 42.2 § mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta mm. kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin sekä 42.3 § mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos: 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle. Joten nämä eivät tule vapautuksen piiriin lainsäädännön perusteella. Koska lainsäädäntö on uutta, lisätään edellä mainittuihin kohtiin seuraava lisäteksti:

”Vapautus ei koske RakL 42.2 ja 42.3 mukaisesti suojeltuja eikä alueita, joita koskee suojelumerkintä”

**4.8 Pykälään 25.1 on hyvä lisätä valtakunnallisesti merkittävistä arkeologisista alueista käytettävä lyhenne VARK. Linkit Museoviraston palveluikkunaan ([www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)) ja Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan ([www.esku.fi](http://www.esku.fi)) olisi hyvä lisätä tähän kohtaan.**

**Vastaus:**

Lisätään ja on perustelemuistiossa.

**4.9 Rakennusjärjestyksen 25.3 §:ssä on käsitelty suojellun rakennuksen ominaispiirteitä. Rakennuksen suojeltuun tyyliin tai ominaispiirteisiin voivat kohdassa lueteltujen rakennusosien ja ominaisuuksien lisäksi kuulua myös mm. portaat, terassit ja parvekkeet sekä esimerkiksi väliovet, uunit yms. Erityisesti rakennusperintölain mukaiset suojelupäätökset voivat sisältää määräyksiä koskien rakennusosia/ominaispiirteitä, joita kohdan 25.3 määritelmälistauksessa ei ole mainittu. Kohdassa tai esim. perustelemuistiossa voisi tuoda lisäksi esille erilaiset rakennussuojelun tavat (kaava, rakennusperintölain mukainen päätös, kirkollisten rakennusten suojelu.)**

**Vastaus:**

Täydennetään seuraavasti: Kun kaavamääräys tai suojelupäätös, **kuten rakennusperintölain mukainen päätös tai kirkollisten rakennusten suojelu** kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan **mm.** rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen, ikkunajaon, **portaan, terassin ja parvekkeen muutokset.**

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan mm. sisäkaton, seinien, ovien, lattian, listojen, helojen, valaisinten, kiinteiden kalusteiden muuttaminen **tai uunien** muuttaminen.

**4.10 Rakennusjärjestyksen 31 §:ssä on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarpeellista korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja. Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on [www.vieraslajit.fi](http://www.vieraslajit.fi) -sivustolla.**

**Vastaus:**

Voidaan lisätä ko. kohtaan: ” istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja. Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon. Vieraslajien lista on [www.vieraslajit.fi](http://www.vieraslajit.fi)–

sivustolla.” Rakennusvalvontaviranomainen toimivaltaan ei kuitenkaan kuulu ympäristön jatkuvassa valvonnassa vieraslajien torjunta, joten rakennusjärjestyksen ko. kohtaan tämä kirjaus on tarpeeton, kun ko. määräys on johdettavissa muusta sääntelystä.

**4.11 Rakennusjärjestyksen 35 §:ssä voisi vielä syytä selventää rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta, jotta lukijan on mahdollista tunnistaa, milloin ja missä tilanteessa uhanalaiset eliölajit on luonnonsuojelulain mukaisesti otettava huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä esimerkiksi lisäämällä tekstin: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on selvittää tarvittaessa etukäteen, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle tai käyttötarkoituksen muutokselle edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvien eliölajien esiintymisalueiden läheisyydessä. Myös silloin, kun rakennus ei tarvitse rakentamislupaa, on rakentajan tarvittaessa selvitettävä edellä mainitut asiat. Saimaannorpan pesimäaineisto löytyy:**

**<https://julkaisut.metsa.fi/julkaisu/saimaannorpan-tarkeimmat-pesimaalueet/>**

**Vastaus:**

Lisätään kohtaan alaotsikko 35.1 selvittämisvelvollisuus, johon edellä mainitut kirjataan. Tämä on perusteltu huomautus rakennushankkeen ryhtyvän vastuun tiedostamiseksi rakentamislainsäädännön muutostilanteessa ja varsinkin silloin, kun viranomaisen lupaa ei edellytetä.

Muuhun tiedotukseen lisätään: **<https://julkaisut.metsa.fi/julkaisu/saimaannorpan-tarkeimmat-pesimaalueet/>**

**4.12 Rakennusjärjestyksen 45.1 §:ää ELY-keskus esittää täydennettäväksi ensimmäisen kappaleen viimeisen virkkeen osalta seuraavasti: Kun purkutyö kohdistuu suojeltuun rakennukseen tai alueelle, joka koskee aluesuojelumerkintä tai joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö, on hankkeesta pyydettävä...”**

**Vastaus:**

Lisätään.