

Jätevesiä koskevista kaavamääräyksistä poikkeaminen

RAKYL § 84

Selostus:

Kaupunginjohtajan johtoryhmän veloitteesta tekninen lautakunta on esittänyt näkemyksensä 20.4.2021 § 88 otsikossa mainitusta asiasta. Lautakunnan pöytäkirjan mukaan:

Kaupunginvaltuuston 15.12.2020 §:ssä 84 hyväksymässä talousarviokirjassa on ympäristösuojelupalveluiden tavoitekortissa todettu seuraavaa:

"Eri kaavoihin on kaavoituspäällikön toimesta annettu yleislausuntoja kaavamääräyksistä poikkeamisesta, esimerkiksi jätevesien käsittelyn osalta. Yleislausuntojen periaatteena on ollut kaupungin voimassa olevat rakennusjärjestys ja ympäristösuojelumääräykset. Asia ratkeaisi parhaiten siten, että rakennus- ja ympäristösuojelulautakunta antaisi tulkintaohjeen, jotta poikkeamisten soveltamisohjetta tulisi soveltaa kiinteistökohtaisissa luvituksissa."

Yleiskaavoja on laadittu eri vuosikymmeninä eri puolille kaupunkia. Kuntaliitosten myötä yleiskaavojen määrä on lisääntynyt. Kaavoille on tyypillistä omaa aikakauttaan kuvastavat kaavamääräykset, joista monet ovat vanhentuneita ja vaikeasti tulkittavia sekä aiheuttavat eri-arvoisuutta kiinteistön omistajien kesken rakennuspaikkojen luvituksessa eri puolilla kaupunkia yleiskaavan laatimisajankohdasta riippuen. Jotta kiinteistönomistajille taattaisiin tasapuolinen kohtelu rakennus- ym. lupien myöntämisessä, paras keino olisi uudistaa kaavat vähintään kaavamääräysten osalta. Työmäärä ja työn vaatima aika toimielinkäsittelyineen pelkkien kaavamääräystenkin uusimisessa on kuitenkin valtava eikä vastaa siitä mahdollisesti saatavaa hyötyä. Jätevesiä koskevia kaavamääräyksiä on 40:ssä yleis- tai ranta(-asema)kaavassa.

Parhaillaan työn alla oleva maankäyttö ja rakennuslain uudistustyö tulee vaikuttamaan kaavojen toteutukseen (hallituksen esitys on määrä valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä), jonka vuoksi tässä tilanteessa isotoinen kaavamääräysten uusiminen olisi mahdollinen hukkainvestointi.

Eniten epätietoisuutta ja kustannuksia on aiheutunut kaavojen jätevesien käsittelyä koskevista määräyksistä. Ne poikkeavat huomattavasti toisistaan ja tämä on koettu kiinteistön omistajien keskuudessa epäoikeudenmukaiseksi ja vaikeasti ymmärrettäväksi.

Kaavamääräykset on aikanaan laadittu alueen ominaispiirteet huomioiden ottaen ja jätevesiä koskevat määräykset ovat saattaneet vaikuttaa esimerkiksi rakennuspaikkojen sijoittamiseen ja mitoittamiseen kaavassa, jonka vuoksi jätevesiä koskevien kaavamääräysten ohittaminen täysin (joka ei liene juridisesti mahdollistakaan) voisi syrjäyttää kaavan tavoitteet esimerkiksi alueemme arvokkaimman vesistön, Puruveden rantayleiskaavan alueella.

Joustavin tapa yhtenäistää kaavojen erilaisia määräyksiä jätevesien käsittelystä, on nyt jo käytössä oleva kaavakohtainen poikkeamislupa kaavamääräyksistä, joka perustuu kaavoituspäällikön antamaan toistaiseksi voimassa olevaan lausuntoon, joka puoltaa vähäistä poikkeamista jätevesiä koskevista kaavamääräyksistä.

Lausunnon mukaisesti kaavamääräysten sijaan voidaan noudattaa kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Tämä antaa rakennusvalvonnalle enemmän harkintavaltaa jätevesien osalta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisessä ympäristötoimen lausunnon pohjalta. Mahdollisesta kaavakohtaisesta poikkeamisluvasta huolimatta tulee lupaviranomaisen kuitenkin aina varmistaa tonttikohtaisesti edellytykset poiketa kaavamääräyksistä, jos tontin koko, muoto, korkeussuhteet, maaperä tai muut seikat niin edellyttävät. Tämän takia jokainen tontti on tutkittava erikseen, kuten tähänkin saakka, eikä esimerkiksi samanlaista suojaetäisyysvaatimusta rantaviivaan - vaikka määräys on kaikille yhtenäinen - voida käyttää kalliorannan ja paksun kuivan irtomaakerroksen tonteilla.

Rakennus- ja ympäristölautakunta voisi tarvittaessa selkiyttää ympäristönsuojelumääräysten ja niiden soveltamisohjeiden sisältöä ja ohjaavuutta kaavakohtaisten poikkeamislupien huomioimisessa ympäristönsuojelupalvelujen antaessa lausuntoa rakennusvalvonnalle kiinteistökohtaisista jätevesisuunnitelmista. Tämän huomioiminen parhaillaan lausuntokierroksella olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä vakiinnuttaisi jo käyttöön otetun toimintatavan tarvittavien poikkeamisten myöntämisessä.

Yritysvaikutusten arviointi:

Siirtyminen mahdollisimman yhtenäiseen menettelyyn yleiskaavojen ja ranta(-asema)kaavojen mukaisten rakennuspaikkojen jätevesijärjestelmien luvittamisessa todennäköisesti lisää rakennetuilla kiinteistöillä halukkuutta saneerata käytössä olevien rakennusten jätevesijärjestelmiä ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla sekä helpottaa viranomaisten työtä uusien rakennuspaikkojen luvituksessa. Tällä on myönteinen vaikutus alueemme investointi- ja rakennushalukkuuteen.

Valmistelu: tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 417 4600

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää antaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle selostusosan mukaisen näkemyksen kaupunginvaltuuston 15.12.2020 §:ssä 84 hyväksymässä talousarviokirjassa olevaan ympäristösuojelupalveluiden tavoitekortin mukaiseen tavoitteeseen, joka liittyy siihen, miten poikkeamislupia sovelletaan kaavakohtaisista määräyksistä poikkeamiseen.

Käsittely:

Tekninen johtaja täydensi esitystään seuraavasti:

Lautakunta suosittelee, että tavoite poikkeamislupien soveltamisesta kaavakohtaisista määräyksistä poikkeamiseen otetaan käyttöön jo nykyisten ympäristönsuojelumääräysten voimassa ollessa.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin kokouksessa täydennetyllä tavalla.

Toimenpiteet:

Rakennus- ja ympäristölautakunta

(Valmistelu: ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen puh. 044 417 4685)

Ympäristöpäällikön esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta asiasta, että jätevesiä koskevista kaavamääräyksistä poikkeaminen liittyy parhaillaan lausunnolla oleviin Savonlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten päivittämisasiaan.

Kuten tekninen lautakunta on näkemyksessään aivan oikein todennut:

*- Kaavamääräykset on aikanaan laadittu alueen ominaispiirteet huomioon ottaen ja jätevesiä koskevat määräykset ovat saattaneet vaikuttaa esimerkiksi rakennuspaikkojen sijoittamiseen ja mitoittamiseen kaavassa, jonka vuoksi jätevesiä koskevien **kaavamääräysten ohittaminen täysin (joka ei liene juridisesti mahdollistakaan)** voisi syrjäyttää kaavan tavoitteet esimerkiksi alueemme arvokkaimman vesistön, Puruveden rantayleiskaavan alueella.*

- Joustavin tapa yhtenäistää kaavojen erilaisia määräyksiä jätevesien käsittelystä, on nyt jo käytössä oleva kaavakohtainen poikkeamislupa kaavamääräyksistä, joka perustuu kaavoituspäällikön antamaan tois-

*taiseksi voimassa olevaan lausuntoon, joka puoltaa **vähäistä poikkeamista jätevesiä koskevista kaavamääräyksistä.***

*- Mahdollisesta kaavakohtaisesta poikkeamisluvasta huolimatta tulee **lupaviranomaisen kuitenkin aina varmistaa tonttikohtaisesti edellytykset poiketa kaavamääräyksistä, jos tontin koko, muoto, korkeussuhteet, maaperä tai muut seikat niin edellyttävät.** Tämän takia jokainen tontti on tutkittava erikseen, kuten tähänkin saakka, eikä esimerkiksi samanlaista suojaetäisyysvaatimusta rantaviivaan - vaikka määräys on kaikille yhtenäinen - voida käyttää kalliorannan ja paksun kuivan irtomaakerroksen tonteilla.*

Ympäristönsuojelupalvelujen käsitellessä kiinteistökohtaisia jätevesisuunnitelmia - lausuntoasianaan osana rakennus- tai toimenpideluvan myöntämisprosessia - jätevesiä koskevista kaavamääräyksistä poikkeamista on tehty jo kuntaliitoksista lähtien aluksi kaavoituspäällikön kiinteistökohtaisten lausuntojen nojalla ja sittemmin yleislausuntojen nojalla. Puruveden rantayleiskaavan aluetta koskien kaavoituspäällikkö antoi yleislausunnon 19.8.2020 ja Punkaharjun Pihlajaveden rantayleiskaavan aluetta koskien 30.10.2020 ja kaikkia noin 40:n yleis- tai ranta(-asema)kaavan alueita koskien 3.12.2020. Annettujen lausuntojen perusteella on voitu kaavamääräysten sijasta noudattaa kaupungin ympäristönsuojelumääräysten vaatimuksia.

Toisin kuin yleisessä tiedossa on, kaavakohtaisista määräyksistä poikkeaminen on ollut käytössä jo pitkään nykyisten ympäristönsuojelumääräysten voimassa ollessa.

Selvyyden vuoksi määräyksiin olisi kuitenkin perusteltua lisätä kohta, miten jätevesiä koskevista kaavamääräyksistä poikkeaminen tehdään. Koska ympäristönsuojelulain perusteella annettavat ympäristönsuojelumääräykset eivät mene maankäyttö- ja rakennuslain perusteella laadittujen kaavojen yli, ei em. lisäyksellä voida täysin "nollata" kaavoissa olevia jätevesiä koskevia kaavamääräyksiä. Tämän vuoksi ympäristönsuojelumääräyksiin tehtävä lisäys vaatii kaavoitusasioihin perehtyneen juristin tarkastelun, jotta lisäyksestä ei tule lainvastainen.

Ympäristönsuojelumääräysten päivittämisluonnoksen muuttaminen kesken lausuntoajan ei kuitenkaan ole mahdollista ilman uutta lausuntokierrosta.

Teknisen lautakunnan näkemys asiasta otetaan huomioon, kun ympäristönsuojelumääräysten päivittämisluonnoksesta annetut lausunnot käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 2.6.2021.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.