

Aika 17.09.2020, klo 17:00

Paikka Yhteys Teams-ohjelman kautta

Käsiteltävät asiat

§ 20 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 21 Pöytäkirjan tarkastus

§ 22 Ilmoitusasiat

§ 23 Oikaisuvaatimus poikkeamisluvasta kiinteistölle 491-1-10-34, Maaherrankatu 12

§ 24 Sähköjohdon sijoittaminen Ristiinan Kuohuvantien alueelle

§ 25 Sähköjohdon sijoittaminen Kurkisensaarentie, Haukivuori

§ 26 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, maisematyölupa 20-0114-MT

Osallistujat

Keijo Siitari, puheenjohtaja
Kauko Väisänen, 1. varapuheenjohtaja
Juha Ruuth, sihteeri
Miikka Frisck
Susanna Rusakko
Terhi Taskinen
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja
Arto Seppälä, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

§ 20

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 21

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Susanna Rusakko ja Kauko Väisänen. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti maanantaina 21.9.2020 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

§ 22

Ilmoitusasiat

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Itä-Suomen aluehallintovirasto, päätös kanteluun ISAVI/2027/2019/4.9.2020:

Aluehallintovirasto on jättänyt kantelun vanhentuneena tutkimatta hallintolain 53 b §:n 3 momentin perusteella siltä osin, kuin siinä on kysymys yli kaksi vuotta vanhoista asioista.

Aluehallintovirasto on katsonut johtavalla rakennustarkastajalla olleen lainmukaiset perusteet pidättyä enempiin selvitystoimenpiteisiin ryhtymisestä, kun asiassa ei ollut käynyt ilmi syytä epäillä rakentamisrikkomusta eikä maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n 2 momentin mukaisia edellytyksiä sisätilojen tarkastamiselle ole ollut ennen saatua riittävää näyttöä. Näytön saamisen jälkeen rakentamisrikkomukseen puuttuminen on toteutunut hallintolain 23 §:n 1 momentin mukaisesti ilman aiheetonta viivytystä. Aluehallintovirasto toteaa, ettei kantelija tai tämän mies naapurina ole ollut sellainen hallintolain 39 §:n 2 momentissa tarkoitettu asianosainen, jolle tarkastuskertomus rakennuksessa suoritetusta tarkastuskäynnistä olisi tullut antaa tiedoksi. Asiassa ei ole havaittu lainvastaisuutta muidenkaan kantelussa esitettyjen seikkojen perusteella.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

§ 23

Oikaisuvaatimus poikkeamisluvasta kiinteistölle 491-1-10-34, Maaherrankatu 12

MliDno-2020-1632

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth, Sari Valjakka

juha.ruuth@mikkeli.fi, Sari.Valjakka@mikkeli.fi

hallintopäällikkö, johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Liite Lvj Oikaisuvaatimus Tulikuuma Kumpu Oy

2 Liite Lvj Päätösote Maaherrankatu 12

3 Liite Lvj Maaherrankatu 12 pohja 2 krs

Osoitteessa Maaherrankatu 12 toimiva yritys on tehnyt oikaisuvaatimuksen johtavan rakennustarkastajan päätöksestä 13.8.2020 § 26, jolla Kiinteistö Oy Kuvernöörille on myönnetty poikkeamislupa toimistohuoneiden muuttamiseen asunnoiksi voimassa olevan asemakaavan määräyksestä poiketen kiinteistöllä 491-1-10-34, Maaherrankatu 12.

Osoitteessa Maaherrankatu 12 toimiva yritys on tehnyt oikaisuvaatimuksen johtavan rakennustarkastajan päätöksestä 13.8.2020 § 26, jolla Kiinteistö Oy Kuvernöörille on myönnetty poikkeamislupa toimistohuoneiden muuttamiseen asunnoiksi voimassa olevan asemakaavan määräyksestä poiketen kiinteistöllä 491-1-10-34, Maaherrankatu 12.

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä on:

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3. sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
4. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
5. kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
7. viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Kiinteistössä toimivan yrityksen muutoksenhakuoikeus voi perustua edellä mainittuihin kohtiin 3 ja 4. Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen seikkojen perustella on katsottava, että poikkeaminen ja sen mahdollistama rakennuksen toimistotilojen käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi voi vaikuttaa yrityksen edellytyksiin harjoittaa ravintolatoimintaa samassa rakennuksessa ja näin ollen yrityksellä on oikeus hakea muutosta päätökseen.

Oikaisuvaatimus on tehty säädetyin 14 vuorokauden määräajan kuluessa.

Kyseisellä tontilla voimassa olevan asemakaavan mukaan enintään 25 % rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää asuntoja varten. Poikkeamista on haettu asumisen määrän nostamiseen noin 37 %:iin koko rakennuksen kerrosalasta. Toisessa

kerroksessa sijaitsevien toimistohuoneiden T1 ja T3-T6 käyttötarkoitus halutaan muuttaa asunnoiksi. Muutoksen seurauksena pienasuntojen määrä lisääntyy enintään 14 kpl ja pinta-alana muutos on 409,50 m². Johtava rakennustarkastaja on myöntänyt poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamispäätöksen kumoamista. Tätä perustellaan sillä, että asuntojen määrään lisääminen johtaisi asuinviihtyvyyden heikkenemiseen, koska leikki- ja oleskelualueita kiinteistölle ei ole mahdollista järjestää lisää, autopaikkoja ei ole todellista tarvetta vastaavaa määrää, liikenteestä tulee päästöjä asuintiloihin ja rakennuksessa harjoitettava ravintolatoiminta aiheuttaa meluhaittaa. Meluhaitan seurauksena on taas vaara, että viranomiset rajoittavat ravintolan toimintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamisen edellytyksenä on, että hanke ei saa

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija on perustellut poikkeamista seuraavasti: Kyseessä täydennysrakentamiseen verrattava muutos, jolla kantakaupungissa olevia vajaakäyttöisiä tiloja muutetaan asunnoiksi ja siten tiivistetään yhdyskuntarakennetta, ja samalla elävöitetään keskusta- aluetta mahdollistamalla uutta asumista olemassa olevaan kiinteistöön ja infran piiriin. Toimisto- ja liiketilojen kysyntä on pysyvästi heikentynyt ja vajaakäyttöisten tilojen muuttaminen asuntokäyttöön siksikin perusteltua. Muutos myös täyttää Mikkelin kaupungin strategian " Kestävän kasvun Mikkeli" tavoitteet elinvoimaisuuden ja kaupungistumisen lisäämisestä.

Hakemuksessa myös todetaan, että uudet asunnot ovat kysytyjä ja haluttuja pienasuntoja keskikooltaan n. 25m², jolloin asukkaina on pääasiassa opiskelijoita ja yksinasuvia, joilla esimerkiksi ei ole tarvetta leikkialueille. Nykyiset oleskelu- ja leikkialueet ovat kiinteistön käyttöön riittävät, ja kiinteistön läheisyydessä on runsaasti kaupungin yleisiä kokoontumis- ja oleskelualueita.

Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa on otettu huomioon sekä kiinteistön leikki- ja oleskelutilojen että autopaikkojen tarve. Kaavoituksesta vastaava kaupunkisuunnittelu on katsonut, että nykyiset leikki- ja oleskelualueet ovat riittäviä, kun otetaan huomioon keskusta-alueella käytettävissä olevat vastaavat yleiset alueet.

Voimassaolevassa asemakaavassa autopaikkanormi on toimisto- ja asuinkäytössä 1 ap /75 k-m². Kantakaupungin osayleiskaavassa kohde kuuluu C-2 ydinkeskustaan keskustatoimintojen alueeseen. Osayleiskaavassa mahdollistetaan asemakaavaa väljempi pysäköintinormi asumiselle 1 ap / 130 k-m² asemakaavan 1 ap / 75 k-m² sijaan. Väljempää normia sovelletaan yleisesti kaikilla osayleiskaavan C-1, C-2, C-3 ja C-4 alueilla. Voimassa olevan asemakaavan mukaan toimistokäytössä olevien tilojen pysäköintinormi on 1 ap / 75 k-m² joka 410 k-m² kohdalla merkitsee 5 autopaikkaa. Kantakaupungin osayleiskaavan mukaan toimistokäytössä olevien tilojen pysäköintinormi on 1 ap / 70 k-m² joka 410 k-m² kohdalla merkitsee 6 autopaikkaa.

Asuinkäytössä vastaava tarve on 3 autopaikkaa. Yleiskaavan normin mukaisesti autopaikkojen määrä on siis pienempi asuinkäyttötarkoituksessa kuin nykyisessä toimistokäytössä. Samoin suunniteltujen asuntojen pieni koko ja keskustan autopaikkatilanne huomioiden kiinteistön autopaikkamäärääkin on pidettävä riittävänä.

Kiinteistön kellarikerroksessa toimii oikaisuvaatimuksen tehneen yrityksen ravintola. On selvää, että tällaisesta toiminnasta aiheutuu melua ja mahdollisesti muitakin haittoja, jotka voivat vaikuttaa asumismukavuuteen. Tilojen käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa asemakaavasta poiketen rakennuksessa, jossa kaavamääräysten mukaisesti voidaan harjoittaa tällaista liiketoimintaa ja ravintolatoiminta on ollut käynnissä jo ennen poikkeamisen hakemista. Mahdollisen myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakennuslupa ja sitä käsiteltäessä edellytetään, että rakenteista tehdään sellaisia, etteivät olemassa olevan tai vastaavan toiminnan mukaiset äänet tai muut päästöt aiheuta liian suurta haittaa asumiselle.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä sisältää useita määräyksiä, jotka koskevat tällaista tilannetta:

1 §

Soveltamisala

Tässä asetuksessa säädetään rakennusten ääneneristyksestä, melun- ja värinätorjunnasta ja ääniolosuhteista sekä rakennusten piha- ja oleskelualueiden ja oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista. Tätä asetusta sovelletaan rakennuksiin, joissa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, taikka opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- tai toimistotiloja.

Tätä asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa.

4 §

Vaatimukset uuden rakennuksen ääneneristykselle

.....

Jos asunto, majoitus- tai potilashuone kytkeytyy rakenteellisesti tiloihin, joissa syntyy voimakasta, erityisen häiritsevää tai pienitaajuisia ääntä, riittävän ääneneristykseen toteutumiseen on kiinnitettävä suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota. Impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun yhden tunnin keskiäänitaso ei saa ylittää nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä.

.....

7 §

Korjausrakentaminen, muutostyö ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

.....

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.

Rakennuslupakäsittelyssä tullaan edellyttämään, että edellä mainitun korjaus- ja muutostöitä koskevat asetuksen mukaiset vaatimukset toteutuvat. Näin ollen se, että

rakennukseen tulisi asuntoja, ei merkitse sitä, että samassa rakennuksessa tapahtuvaa ravintolatoimintaa tulotaisiin rajoittamaan melu- tai muiden vastaavien haittojen ehkäisemiseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyillä perusteilla hylätä oikaisuvaatimuksen johtavan rakennustarkastajan päätöksestä 13.8.2020 § 26, jolla Kiinteistö Oy Kuvernöörille on myönnetty poikkeamislupa toimistohuoneiden muuttamiseen asunnoiksi voimassa olevan asemakaavan määräyksestä poiketen kiinteistöllä 491-1-10-34.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Kiinteistö Oy Kuvernööri

§ 24

Sähköjohdon sijoittaminen Ristiinan Kuohuvantien alueelle

MliDno-2020-1262

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

1 Liite Lvj Hakemus Suur-Savon Sähkö Oy Kuohuvantie

Suur-Savon Sähkö Oy on 9.6.2020 saapuneessa hakemuksessaan pyytänyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostoa määräämään maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti sähkökaapelin sijoittamisesta Mikkelin kaupungin kiinteistöjen 491-549-5-18 ja 491-549-17 alueelle. Yhtiö ei ole päässyt asiasta sopimukseen kiinteistön 491-549-17 omistajan kanssa.

Hakemus ja kartat ovat liitteenä.

Ensisijaisesti hakija haluaa sijoituspaikaksi vaihtoehdon 1 mukaisen linjan, joka sijoittuu Kuohuvantien varteen.

Hakemusta perustellaan sähköverkon saneeraamisella, jolla pyritään vastaamaan sähkömarkkinalain verkkoyhtiöille asettamaan velvollisuuteen parantaa sähköjakelun toiminnan laatuvaatimuksia sähköjärjestelmien ja -verkkojen toimintavarmuuden näkökulmasta.

Kyseessä on tien viereen auraamalla sijoitettava pienjännitemaakaapeli ja hakijan mukaan sen sijoittamista ei voida järjestää kohtuullisin kustannuksin muualle.

Maanomistajalle on 26.6.2020 lähetetyllä kirjeellä varattu tilaisuus antaa vastine hakemuksen johdosta. Vastinetta ei ole annettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Jollei sijoittamisesta sovita kiinteistön omistajan kanssa, siitä päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Johdon rakentaminen ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista eikä sijoittaminen saa aiheuttaa kiinteistölle tarpeetonta haittaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Ellei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Lupa- ja valvontajaosto ei siis voi ottaa kantaa tähän korvaukseen.

Esitetty johdon sijoitus vaihtoehdon 1 mukaisena ei vaikeuta alueen kaavoitusta eikä aiheuta tarpeetonta haittaa kiinteistöille tai ympäristölle. Johtolinja sijoittuu olemassa olevan tien reunaan eikä se maakaapelina vaadi mitään tukirakenteita. Näin ollen se ei vahingoita tien rakenteita eikä haittaa tien tai sen viereisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa.

Vaihtoehto 2 on hakijan kannalta olennaisesti kalliimpi ja vaatisi sekä maa- että vesikaapelin. Tässä vaihtoehdossa linja kulkisi kuuden kiinteistön alueella, kun vaihtoehto 1:ssä kiinteistöjä on vain kaksi.

Koska esitetty linjan sijoituspaikka on olemassa olevan tien vieressä eivätkä maanomistajat ole esittäneet katselmuksen järjestämistä, ei paikan päällä suoritettavaa katselmusta ole katsottu nykyisen korona-tilanteen aikana tarpeelliseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää, että hakija saa sijoittaa pienjännitemaakaapelin tilan 491-549-17 alueelle vaihtoehdon 1 mukaisesti liitekartasta ilmenevään paikkaan Kuohuvantien varteen, koska johdon sijoittamista ei voida toteuttaa muualle kohtuullisin kustannuksin. Maastossa kaapelin täsmällinen sijoituspaikka tulee valita niin, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa maanomistajalle tai ympäristölle. Kaapeli tulee sijoittaa niin, ettei se aiheuta haittaa tien tai viereisen alueen käytölle tai kunnossapidolle.

Tiedoksi

Suur-Savon Sähkö Oy, maanomistaja

§ 25

Sähköjohdon sijoittaminen Kurkisensaarentie, Haukivuori

MliDno-2020-1263

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Hakemus Suur-Savon Sähkö Oy Kurkisensaarentie
- 2 Liite Lvj Maaomistajan vastine Kurkisensaarentie

Suur-Savon Sähkö Oy on 9.6.2020 saapuneessa hakemuksessaan pyytänyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostoa määräämään maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti sähkökaapelin sijoittamisesta Mikkelin kaupungin kiinteistöjen 491-409-1-4 tai 491-409-1-156 alueelle. Yhtiö ei ole päässyt asiasta sopimukseen kyseisten tilojen omistajien kanssa.

Hakemus ja kartta ovat liitteenä.

Ensisijaisesti hakija haluaa sijoituspaikaksi vaihtoehdon A mukaisen linjan, joka sijoittuu Kurkisensaarentien varteen.

Hakemusta perustellaan sähköverkon saneeraamisella, jolla pyritään vastaamaan sähkömarkkinalain verkkoyhtiöille asettamaan velvollisuuteen parantaa sähkönjakelun toiminnan laatuvaatimuksia sähköjärjestelmien ja -verkkojen toimintavarmuuden näkökulmasta.

Kyseessä on keskijänniteilmajohto ja hakijan mukaan sen sijoittamista ei voida järjestää kohtuullisin kustannuksin muualle.

Maanomistajille on 2020 lähetetyillä kirjeillä varattu tilaisuus antaa vastine hakemuksen johdosta. Tilan 491-409-1-156 omistaja on lähettänyt liitteenä olevan vastineen. Tilan 491-409-1-4 omistajalta ei vastinetta ole saatu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Jollei sijoittamisesta sovita kiinteistön omistajan kanssa, siitä päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Johdon rakentaminen ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista eikä sijoittaminen saa aiheuttaa kiinteistölle tarpeetonta haittaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Ellei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Lupa- ja valvontajaosto ei siis voi ottaa kantaa tähän korvaukseen.

Esitetty johdon sijoitus vaihtoehdon A mukaisena ei vaikeuta alueen kaavoitusta eikä aiheuta tarpeetonta haittaa kiinteistöille tai ympäristölle. Johtolinja sijoittuu olemassa olevan tien reunaan eikä se vaadi uusia tukipylväitä. Näin ollen se ei vahingoita tien

rakenteita eikä haittaa tien tai sen viereisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa. Ilmajohdo vaatii viiden metrin levyisen käytävän johdon molemmin puolin, jolloin tien viereltä joudutaan puustoa poistamaan noin viiden metrin leveydeltä.

Vaihtoehto B on hakijan kannalta hiukan kalliimpi ja aiheuttaisi maanomistajalle enemmän haittaa, koska se sijoittuisi peltoalueelle ja paikalla oleva vesihuoltolinja hankaloittaisi asennusta. Pellolla olevan johtolinjan huoltaminen jatkossa olisi vaikeampaa kuin tien varressa olevan linjan.

Koska esitetty linjan sijoituspaikka on olemassa olevan tien vieressä eivätkä maanomistajat ole esittäneet katselmuksen järjestämistä, ei paikan päällä suoritettavaa katselmusta ole katsottu nykyisen korona-tilanteen aikana tarpeelliseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää, että sähkökaapeli saadaan sijoittaa kiinteistön 491-409-1-4 alueelle vaihtoehdon A mukaisesti liitekartasta ilmenevään paikkaan Kurkisen saarentien varrelle, koska johdon sijoittamista ei voida toteuttaa muualle kohtuullisin kustannuksin. Maastossa kaapelin täsmällinen sijoituspaikka tulee valita niin, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa maanomistajalle tai ympäristölle. Kaapeli tulee sijoittaa niin, ettei se aiheuta haittaa tien tai viereisen alueen käytölle tai kunnossapidolle.

Tiedoksi

Suur-Savon Sähkö Oy, maanomistajat

Lupa- ja valvontajaosto, § 16, 14.05.2020
Lupa- ja valvontajaosto, § 26, 17.09.2020

§ 26

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, maisematyölupa 20-0114-MT

MliDno-2020-702

Lupa- ja valvontajaosto, 14.05.2020, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:
Hannu Ahonen, Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
rakennustarkastaja, hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Päätös maisematyölupa Kiesilä
- 2 Liite Lvj Asemapiirustus
- 3 Liite Lvj Karttaote
- 4 Liite Lvj Oikaisuvaatimus Suomenniemi
- 5 Liite Lvj Huomautus Suomenniemi
- 6 Liite Lvj Hakijan vastine Suomenniemi

Naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksestä 17.3.2020 § 121, jolla UPM Kymmene Oyj:Metsälle on myönnetty maisematyölupa puiden kaatoon Suomenniemellä Kiesilän kylässä olevalta tilalta Käpylä, kiinteistötunnus 491-502-0001-0120, osoite Kukaskoskentie 917. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa määräajassa ja sen tekijöillä on naapurikiinteistön omistajina oikeus hakea muutosta päätökseen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan naapurit vastustavat avohakkuuta karttaan merkityillä kuvioilla 25.1, 25.2 ja 26, 26.1 ja 26.3 seuraavilla perusteilla. Kuvioden tarkoittama maa-alue on osa Käpylän rantakaava-aluetta ja toimii käytännössä kyseisten rantatonttien maisemallisena ja liikenteellisenä suoja-alueena. Mikäli puiden kaataminen tehtäisiin nyt annetun päätöksen mukaisesti uudistushakkuuna /päätehakkuuna ts. avohakkuuna, se tarkoittaisi käytännössä alueen hakkaamista paljaaksi raiskioksi ja turmelisi maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:ssä tarkoitettulla tavalla Käpylän rantakaava-alueen maisemakuvan. Avohakkuuna toteutettava puiden kaataminen aiheuttaisi myös tonttien puustolle selkeän kaatumisvaaran niiden joutuessa alttiiksi tuulille. Tästä puolestaan seuraisi jatkuva vaara tonttien ja suunnitellun avohakkuualueen välissä kulkevalle sähkölinjalle.

Naapurit ovat valmiita hyväksymään enintään kasvatus- tai harvennushakkuun tai niitä vielä kevyemmän ylispuuhakkuun mainituilla kuvioilla.

Naapurit ovat esittäneet samat näkökohdat jo kuulemisvaiheessa tekemässään muistutuksessa. Luvan hakija on antanut muistutuksen johdosta liitteenä olevan vastineen. Sen mukaan uudistettavaksi suunnitellut kuvat ovat vanhaa metsää, jonka harventaminen ei ole järkevää. Mikäli alueelle tulee myrsky-, lumi- tai muita tuhoja joutuu yhtiö miettimään tarkemmin, miten puustoa olisi viisainta käsitellä. Yhtiön mukaan tällä hetkellä ei ole maastosuunnittelua tehty oikaisuvaatimuksessa tarkoitettulla alueella. Mikäli hakuita suunnitellaan, yhtiö on luvannut olla yhteydessä naapureihin ja kertoa hakkuusuunnitelmista tarkemmin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 § 1 momentin mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa:

1. asemakaava-alueella;
2. ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
3. yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä
4. alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lain voimaantulossäännöksen mukaan kaavoihin, jotka ovat tulleet voimaan ennen tämän lain voimaantuloa (1.5.2017), sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 128 §:ää. Sen mukaan rantakaavan/ranta-asemakaavan alueella hakkuut edellyttivät maisematyölupaa.

Saman lain 140 § 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuva.

Käpylän tila on rantakaava-alueella, jolla puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa. Kaavassa alue, jolla hakkuuta on tarkoitus suorittaa, on merkitty metsätalousalueeksi.

Suunniteltujen toimenpiteiden ei voi katsoa vaikeuttavan alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmelelevan kaupunki- tai maisemakuva. Lupapäätöksen kumoamiselle tai muuttamiselle ei ole perusteita.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksestä 17.3.2020 § 121, jolla UPM Kymmene Oyj Metsälle on myönnetty maisematyölupa puiden kaatoon Suomenniemellä Kiesilän kylässä olevalta tilalta Käpylä, kiinteistötunnus 491-502-0001-0120.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 17.09.2020, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:
Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

1 Liite Lvj Valitus maisematyölupa Kukaskoskentie

Naapurimaanomistajat ovat valittaneet Itä-Suomen hallinto-oikeuteen lupa- ja valvontajaoston päätöksestä 14.5.2020 § 16, jolla on hylätty samojen henkilöiden oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä myöntää maisematyölupa UPM Kymmene Oyj Metsälle puiden kaatoon Suomenniemellä Kiesilän kylässä olevalta tilalta Käpylä, kiinteistötunnus 491-502-0001-0120. Valituskirjelmä on liitteenä.

Valituksessa vedotaan siihen, että myönnetyn luvan mukainen hakkuu turmelee maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:ssä tarkoitetulla tavalla Käpylän rantakaava-alueen maisemakuvan, jolloin lupaa ei voisi myöntää. Valituksen mukaan UPM Kymmenen olisi esitettävä tiedot siitä, miten avohakkuu vaikuttaa maisemaan ja tähän perustuva suunnitelma hakkuu- ja muista metsänhoitotoimista, joissa otetaan huomioon maisemalliset näkökohdat.

Valituksessa viitataan myös samojen maanomistajien tekemään oikaisuvaatimukseen, jonka mukaan he vastustavat avohakkuuta karttaan merkityillä kuvioilla 25.1, 25.2 ja 26, 26.1 ja 26.3 seuraavilla perusteilla. Kuvioiden tarkoittama maa-alue on osa Käpylän rantakaava-aluetta ja toimii käytännössä kyseisten rantatonttien maisemallisena ja liikenteellisenä suoja-alueena. Mikäli puiden kaataminen tehtäisiin nyt annetun päätöksen mukaisesti uudistushakkuuna/päätehakkuuna ts. avohakkuuna, se tarkoittaisi käytännössä alueen hakkaamista paljaaksi raiskioksi ja turmelisi maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:ssä tarkoitetulla tavalla Käpylän rantakaava-alueen maisemakuvan. Avohakkuuna toteutettava puiden kaataminen aiheuttaisi myös tonttien puustolle selkeän kaatumisvaaran niiden joutuessa alttiiksi tuulille. Tästä puolestaan seuraisi jatkuva vaara tonttien ja suunnitellun avohakkuualueen välissä kulkevalle sähkölinjalle.

Valituksessa pyydetään, että avohakkuulupa muutetaan harvennushakkuuluvaksi tai lupapäätös kumotaan ja palautetaan Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle suunnitelman laatimiseksi siitä, miten maisemalliset näkökohdat otetaan huomioon hakkuista tehtäessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 § 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Kyseessä on metsätalousalueeksi kaavoitettu alue, joten luvan mukainen toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Toimenpiteen ei voi katsoa turmelevan kaupunki- tai maisemakuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 140 § 1 momentissa tarkoitetulla tavalla. Näin ollen haettu lupa on tullut myöntää.

Muut maanomistajat eivät voi edellyttää tai edes perustellusti olettaa, että metsäyhtiö jättäisi hyödyntämättä metsätalouskäyttöön kaavoitetun alueensa.

Lomarakennuspaikkoja alueelta hankkineiden on tullut varautua siihen, että metsätalousalueiden omistaja jossain vaiheessa suorittaa alueella hakkuista, jotka muuttavat maisemaa. Maanomistajalla tulee olla oikeus käyttää hyväkseen maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta antamassaan vastineessa esittänyt perustelut sille, miksi pelkkä harvennushakkuu ei tässä tapauksessa ole mielekästä. Hakkuisiin liittyy myös uudistaminen eli istutusvelvollisuus, jolloin maisemallinen haitta ei ole pysyvä vaan väliaikainen.

Vastineen mukaan hakijayhtiön kanssa voi myös neuvotella jonkin alueen ostamisesta rakennuspaikkojen suoja-alueeksi.

Edellä esiteyn perusteella lupa- ja valvontajaoston oikaisuvaatimuksen johdosta tekemää päätöstä 14.5.2020 § 16 ja oikaisuvaatimuksen kohteena ollutta rakennustarkastajan päätöstä ei tule kumota tai muuttaa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon jaoston päätöksestä 14.5.2020 § 16 tehdyn valituksen johdosta.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus