

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Aika 21.02.2019, klo 17:00 - 17:46

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2. krs.

Käsitellyt asiat

- § 10 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 11 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 12 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 2019**
- § 13 Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltajako**
- § 14 Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä kiinteistölle Surmakallio 491-487-3-191**
- § 15 Luvaton rakentaminen kiinteistöllä 491-487-3-177**
- § 16 Korjauskehotus, kiinteistö 491-451-4-78**

Lisäpykälät

- § 17 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, poikkeamislupahakemus Asunto Oy Mikkelin Melodia**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Keijo Siitari, puheenjohtaja
Kauko Väisänen, 1. varapuheenjohtaja
Miikka Heikkinen
Susanna Rusakko
Terhi Taskinen

Muut saapuvilla olleet

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, sihteeri
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Poissa

Markku Aholainen, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitukset

Keijo Siitari
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

25.02.2019

25.02.2019

Miikka Heikkinen
Pöytäkirjantarkastaja

Kauko Väisänen
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 10

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 11

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Miikka Heikkinen ja Kauko Väisänen. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti 25.2.2019 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 12

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 2019

MliDno-2017-1419

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

Liitteet

- 1 Liite Lvj Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 2019
- 2 Liite Lvj Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 2019 korjattu

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueelle laadittiin uusi toimintasääntö, joka hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 20.6.2017 ja lupa- ja valvontajaostossa 29.6.2017. Toimintasääntöä on päivitetty lautakunnan päätöksellä 19.12.2017. Tavoitteena on ollut delegoida päätösvaltaa viranhaltijoille kaikissa niissä tapauksissa, joissa se on perusteltua ja mahdollista. Etenkin kaupunkiympäristölautakunnan tehtäväkenttä on niin laaja, että kokousten asiamäärä kasvaisi kohtuuttoman suureksi ja asioiden käsittely muodostuisi hitaaksi, ellei tehtäviä olisi delegoitu viranhaltijoille aikaisempaa enemmän. Kaupunkiympäristölautakunnalle siirtyivät entisen teknisen lautakunnan ja sen jaoston tehtävät, maaseutu- ja tielautakunnan tehtävät yksityistielain mukaisia toimituksia lukuun ottamatta sekä entisen rakennuslautakunnan hallinnolliset tehtävät sekä jätehuoltoviranomaisen tehtävät. Lupa- ja valvontajaosto käsittelee lähinnä rakentamiseen liittyviä lupa-, valvonta ja pakkokeinoasioita sekä yksityistielain mukaisia toimituksia. Lautakunnalla on edelleen otto-oikeus valtaosaan viranhaltijapäätöksistä ja lähes kaikista asioista muutoksenhaku tapahtuu toimielimelle tehtävällä oikaisuvaatimuksella.

Suurin osa muutoksista johtuu palvelualueen virkaorganisaation sisäisistä järjestelyistä. Niillä on järjestelty viranhaltijoiden keskinäistä toimivaltaa aikaisempaa tarkoituksenmukaisemmaksi ja toimivammaksi ja vastaamaan uutta organisaatorakennetta. Näillä sisäisillä muutoksilla ei ole siirretty toimielinten päätösvaltaa viranhaltijoille. Päätösvaltaa käyttävien viranhaltijoiden sijaisuudet on nyt määritetty toimintasäännössä eikä sijaisuuksista tarvitse tehdä erillisiä päätöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen osalta päätösvalta on selvyiden ja yhtenäisen linjan turvaamiseksi haluttu palauttaa yhdelle ennalta nimetylle viranhaltijalle (kaavoitusinsinööri), kun nykyisin kaavoituspäällikkö päättää toimivallan jakamisesta tapauskohtaisesti. Kaavoitusinsinööri sijoitetaan organisaatiossa rakennusvalvontaan, jolloin kaikki rakentamiseen liittyvät lupa- ja valvonta-asiat ovat saman tulosalueen alla. Poikkeamisista kuullaan kaupunkisuunnittelua.

Vuokraus- ja käyttöpalveluiden palvelupäällikön tehtäviin siirretään aiemmin kiinteistöjohtajan päätösvaltaan kuulunut asunto-osakkeiden, rakennusten ja muun vastaavan irtaimen omaisuuden myynnistä päättäminen, omaisuuden arvo on kaupungin hankintasäännön mukaisesti enintään 100 000 euroa. Jos arvo on enintään

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

300 000, päätösvalta on teknisellä johtajalla. Tilapalvelut keskittyy jatkossa kaupungin omistaman ja hallitseman rakennuskannan ja toimitilojen hankkimiseen ja ylläpitoon.

Allekirjoitusoikeus rakentamiseen liittyvissä lupa- tai hyväksyntähakemuksissa ja ilmoituksissa sekä avustushakemuksissa on jatkossa selvyyden vuoksi vain palvelualuejohtajalla.

Rakennusvalvonnan osalta kaikki lupapäätökset on tähän asti tehnyt johtava rakennustarkastaja, mutta työmäärää ja vastuuta on pakko jakaa niin, että alle 500 neliömetrin kokoiset hankkeet, joissa ei poiketa kaava- tai muista määräyksistä, tulevat kaikkien rakennustarkastajien päätettäväksi lupa- ja valvontajaoston vahvistaman aluejaon mukaisesti. Lvi-tarkastajan päätösvaltaan kuuluvat asiat on siirretty omaksi kohdakseen.

Lupa- ja valvontajaostolle kaupungin hallintosäännön mukaan kuuluvaa toimivaltaa on delegoitu viranhaltijoille toimintasäännön kohdissa 3.3. ja 5.7. Niiden osalta toimintasääntö edellyttää myös jaoston hyväksyntää. Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt toimintasääntöä kokouksessaan 19.2.2019.

Sellaiset asiat, jotka ovat jo vireillä ja valmistelussa toimintasäännön muutosten tullessa voimaan, käsittelee ja päättää se viranhaltija, jonka päätösvaltaan asia kuului vireilletuloaikana.

Niitä viranhaltijoita, joiden päätösvaltaan ja toimenkuvaan toimintasäännön muutoksilla on merkittävä vaikutus, on kuultu valmistelun yhteydessä.

Liitteenä on esitys uudeksi toimintasäännöksi sekä nykyinen toimintasääntö, johon esitetyt muutokset on merkitty keltaisella pohjalla

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää hyväksyä asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön liitteenä olevassa muodossa ja määrää, että uutta toimintasääntöä noudatetaan 1.3.2019 alkaen kuitenkin niin, että ennen tätä päivää vireille tulleet asiat päättää se viranhaltija, jolle toimivalta on kuulunut asian tullessa vireille.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 13

Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltajako

MliDno-2019-460

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

Liitteet

1 Liite Lvj Rakennusvalvonnan aluejaot 2019

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön kohdassa 5.7.2 on delegoitu toimivaltaa johtavalle rakennustarkastajalle ja rakennustarkastajille niin, että lupa- ja valvontajaosto päättää heidän keskinäisestä toimivaltajaostaan. Tämä koskee seuraavia rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvia asioita:

1. Rakennusluvista, purkamisluvista ja toimenpideluvista päättäminen, kun niihin ei liity poikkeamisten käsittelyä ja rakennushankkeen kokonaisala on enintään 500 m²
2. Maisematyöluvista päättäminen
3. Toimenpideilmoitusten ja purkamisilmoitusten hyväksyminen
4. Kokoon-tumishuoneistojen ja -alueiden hyväksyminen
5. Rakennustöiden aloittamisoikeudesta päättäminen (MRL 144 §) sekä rakennusluvan voimassaolon jatkamisesta päättäminen (MRL 143 §)
6. Lupapäätösten viranomaisvalvonta, katselmukset ja aloituskokoukset ja niissä tarvittavista toimenpiteistä päättäminen (MRL 121, 149 b, 150 ja 153 §)
7. Rakennustyön tai muun toimenpiteen keskeyttäminen (MRL 180 §) sekä keskeneräisen työn loppuun asti saamiseen tai muihin toimenpiteisiin kehottaminen (MRL 170 §)
8. Muista kuin toimintasäännössä erikseen mainituista erityislainsäädännön mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvista asioista päättäminen johtavan rakennustarkastajan työnjohtomääräysten ja määrätyn aluejaon mukaisesti
9. Maisematyöluvan tarpeesta päättäminen (MRL 128 §)
10. Vastaavista ja erityisalojen työnjohtajista määrääminen ja hyväksyminen (MRL 122 §) sekä suunnittelijoiden kelpoisuuden arviointi ja suunnittelijan kelpoisuudesta tehtäviin hyväksyminen (MRL 120 f §)
11. Korjauskehotusten antaminen ja niiden määräaikaisten jatkaminen (MRL 166 §) sekä vedenjuoksun muuttamisesta naapurille aiheutuvan haitan poistamisesta määrääminen (MRL 165 §)

Asiantuntija- tai ulkopuolisesta tarkastuksesta, erityismenettelyistä ja rakennustyön aikana suunnitelmista poikkeamisesta päättäminen MRL 150 §:n mukaisesti, laadunvarmistusselvityksestä päättäminen (MRL 121 a §) ja rakennuttajavalvonnasta päättäminen (MRL 151 §)

Lisäksi jaoston tulee määrätä sijaiset lvi-tarkastajalle ja lupa- ja kaavoitusinsinööreille.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Rakennustarkastajat ovat jo aiemmin toimineet valmistelijoina edellä mainituissa asioissa ja tällöin on noudatettu ennalta määrättyä aluejakoa. Alueet on pyritty määrittämään niin, että työmäärä jakautuu mahdollisimman tasaisesti eri tarkastajien kesken.

Kun nyt toimintasäännössä tarkastajille annetaan myös päätösvaltaa, on selkeästi määrättävä, miten toimivalta ja toisaalta vastuu jakautuu heidän kesken. Lähtökohdaksi on syytä ottaa aikaisempi aluejako. Tarvittaessa tulee kuitenkin olla mahdollista siirtää yksittäisiä asioita tarkastajille aluejasta poikkeavalla tavalla, jos työmäärän tasainen jakautuminen tai vaikka poissaolot tällaista edellyttävät.

Toimintasäännössä päätösvalta jakautuu alle 500 m² kokonaisalan rakennushankkeissa, joissa ei ole vähäisiä poikkeamia, sekä muissa edellä luetelluissa asioissa liitteenä määritellyn kartta-alueajauksen mukaisesti seuraavasti:

- Pohjoinen alue 1 Esko Nousiainen, sijainen Janne Hämäläinen (Haukivuori, Rantakylän asemakaavoitettu alue ja kartalla merkityt muut alueet)
- Pohjoinen alue 2 Janne Hämäläinen sijainen Esko Nousiainen (Anttola ja kartalla merkityt muut alueet)
- Eteläinen alue 1 Hannu Ahonen sijainen Juha Häyrinen (Suomenniemi, Otava ja kartalla merkityt muut alueet)
- Eteläinen alue 2 Juha Häyrinen sijainen Hannu Ahonen (Ristiina ja kartalla merkityt muut alueet)
- Keskustan asemakaavoitetun alueen luvat: johtava rakennustarkastaja Sari Valjakka, sijainen rakennustarkastaja Juha Häyrinen.(vs. johtava rakennustarkastaja)

Talotekniikkaan liittyvät erilliset lupa-asiat, kuten linjasaneeraus, maalämpökaivo, erillinen jätevesijärjestelmä koko kaupungin alueella: lvi-tarkastaja Henri Varis, sijaisena alueen vastaava rakennustarkastaja.

Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut koko kaupungin alueella: lupa- ja kaavoitusinsinööri Jari Ahonen, sijainen johtava rakennustarkastaja

Sijaisena estyneenä ollessa päätökset tekee johtava rakennustarkastaja.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää, että asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännössä johtavalle rakennustarkastajalle ja rakennustarkastajille sekä lvi-tarkastajalle ja lupa- ja kaavoitusinsinööreille delegoitu toimivalta jaetaan ja sijaisuudet määrätään heidän kesken edellä esitetyllä tavalla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Rakennusvalvonta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, § 8, 24.01.2019

Lupa- ja valvontajaosto, § 14, 21.02.2019

§ 14

Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä kiinteistölle Surmakallio 491-487-3-191

MliDno-2018-2526

Lupa- ja valvontajaosto, 24.01.2019, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Tilan Surmakallio RN:o 3:191 (kiinteistötunnus 491-487-3-191) omistajan asiamies on tehnyt lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön päätöksestä, jolla on hylätty poikkeamislupahakemus omakotitalon rakentamiseen edellä mainitulle tilalle. Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn ajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun vastine, joka on saatu 18.1.2019. Oikaisuvaatimus, kaavoituspäällikön päätös ja hakemus liitekarttoineen sekä kaupunkisuunnittelun vastine ovat liitteenä. Muu lupahakemukseen liittyvä materiaali esitellään kokouksessa.

Kohde sijaitsee Luonterin rantayleiskaavan eteläosassa, Surmakallion vieressä. Surmakallion tilan pinta-ala on 22 270 m².

Alueella on voimassa Anttolan kunnan aikainen Luonterin rantayleiskaava vuodelta 1996. Kaava-asiakirjoissa on käytetty myös termiä "Luonterin osayleiskaava".

Kaavan mukainen rakennuspaikan käyttötarkoituksmerkintä on RA, jonka kaavamääräys kuuluu:

"Loma-asuntoalue"

RA-alue rajautuu itä ja eteläpuoleltaan M-1 kaavamerkinnällä merkittyyn maa- ja metsätalousalueeseen, jonka kaavamääräys kuuluu:

"Maa- ja metsätalousalue, jolta rakennusoikeus on siirretty muille alueille. Metsän käsittelyssä on maisemalliset tekijät otettava huomioon."

Surmakallion eteläosan vesialueella on lisäksi merkintä apajapaikasta jonka kaavamääräys kuuluu:

"Apajapaikka. Alueelle ei saa rakentaa nuotan vetoa vaikeuttavia rakenteita."

Kaavan liitteenä on Anttolan Luonterin osayleiskaava-alueen luontoselvitysten yhteenveto, jonka Mikkelin seudun ympäristökeskus on laatinut vuonna 1995. Raportissa on lueteltu maisemakuvaltaan arvokkaat kohteet. Surmakallio on luettelossa maininnalla "IV 37 Surmakallio ja sen eteläpuoleinen niemi"

Luonterin rantayleiskaavan selostuksen liitteenä on luontoinventointikartta, johon on merkitty luontoselvitysten perusteella mm. maisemallisesti arvokkaat alueet.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan, koska kaavassa ei ole siitä määräyksiä. Rakennusjärjestyksen mukaan mantereella, maisemallisesti tavanomaisella RA-alueella rakennusoikeus on 50 m² lisättynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa kaavamääräyksistä ja rakennusjärjestyksestä seuraavilta osin:

1. loma-asumiselle tarkoitettulle rakennuspaikalle rakennetaan pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennus
2. osa rakennuksesta sijoittuu osayleiskaavassa rakentamiselle tarkoitetun alueen ulkopuolelle, maisemallisesti arvokkaalle alueelle
3. rakennus sijoittuu lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa kuin rakennusjärjestyksessä sallitaan

Hakemuksessa on esitetty erityisiä syitä rakennuspaikan siirrolle seuraavasti:

"Kaavaan merkitty rakennuspaikka on alavalla, kostealla ja soistuvalla maaperällä, joka ei mahdollista hyvän rakennustavan mukaista rakentamista. Tilaa reunustavat jyrkästi nousevat kallioiset vaarat, jotka ohjaavat pintavedet rakennuspaikan läpi järveen, mikä pitää alueen jatkuvasti kosteana. Saimaan rajut vedenpinnan korkeusvaihtelut tuovat tulvaveden paikoitellen kaavakartassa rakennusalueeksi merkitylle alueelle. Rakennus ei vähennä maisemallisen niemen arvoa, vaan maastoutuu rinteeseen matalana ja harmaan väriyksiensä ansiosta. Myös puustoon kosketaan mahdollisimman vähän. Rakennuksen kellariin sijoitetaan kompaktisti autotalli, teknistä tilaa ja varastoja. Surmankallion rantaviiva tullaan säilyttämään nykytilassaan."

Hakija on lisäksi todennut, että: *"Tontille rakennetaan porakaivo ja rakennus kytketään maalämpöön. Rakennuksen rakenteet tulevat täyttämään omakotiasumisen rakennusmääräysten mukaiset rakenteet (u-arvovatimus) sekä viemäröinti ja vesihuoltojärjestelmän."*

Rakennuspaikan rajanaapureita on kuultu ja he eivät vastusta hanketta.

Poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä seuraavasti:

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Vähäinen poikkeaminen on mahdollista myöntää ilman eri päätöstä rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamisia ei voi tässä tapauksessa pitää niin vähäisinä, että ne olisi mahdollista myöntää rakennusluvan yhteydessä.

Johtava rakennustarkastaja Sari Valjakka ja kaavoitusinsinööri Jari Ahonen ovat käyneet suunnitellulla rakennuspaikalla. Tilan länsiosa, johon kaavan mukainen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

rakennusala on pääosin merkitty, on alavaa ja vetistä ja soveltuu huonosti rakentamiseen. Veden pinnan nousu aiheuttaisi riskin rakenteiden kastumisesta. Rakennuspaikan tällä kohdalla rakennusjärjestyksessä vaadittu rakentamisen vähimmäiskorkeusasema +78.05 ei täyty ilman merkittäviä maatäyttöjä. Käytännössä ainoa tällä alueella oleva tilaan kuuluva rakennuskelpoinen alue on naapuritilalle johtavan rasitetien paikalla. Käynnin yhteydessä on todettu, että rakennus on mahdollista sijoittaa esitettyyn paikkaan niin, ettei se vaikuta haitallisesti maisemakuvaan. Vapaan rantaviivan määrään rakennuksen sijaintipaikan siirrolla ei ole merkitystä eikä sillä muodostu uutta rakennuspaikkaa. Esitetyllä sijoituspaikan siirrolla ei ole myöskään merkitystä siltä kannalta, kokevatko ulkopuoliset niemenkärjen pihapiiriin kuuluvaksi vai ei. Tilan eteläpuolelta puustoa on hakattu jo olemassa olevan autotien ympäriltä. Kaavassa mainitun apajapaikan käyttöön rakennuksen sijainnilla ei ole merkitystä, koska se ei sijaitse tämän kiinteistön ranta-alueella.

Mikäli rakennus sijoittuisi kaavan mukaisella RA-alueelle, rakennusoikeus olisi 300 m². Suunnitelmassa rakennus sijoittuu osittain tälle alueelle ja osittain M-1 -alueelle, jolla ei ole rakennusoikeutta. Asiassa ratkaistavaa on se, kuinka paljon sijoitus poikkeaa todellisuudessa osayleiskaavassa osoitetun rakennusalueen rajasta. Kaavakartan mittakaavan ja piirustustarkkuuden takia on mahdotonta tarkasti määrittää kaava-alueiden rajoja maastossa ja tästä syystä käytännössä on suhtauduttu joustavasti rakennusten sijoittamiseen tällaisen alueen rajalle. Vastaavasti sallitun rakennusoikeuden määrään on suhtauduttava joustavasti tällaisessa rajakohdassa. Kun rakennusoikeus on jonkin alueen osalta määrätty kaavassa, noudatetaan tuota määräästä. Sellaisten alueiden osalta, joissa kaava ei määrää rakennusoikeutta, sovelletaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. M-1 -alueella ei rakennusoikeutta ole lainkaan ja tässä tapauksessa on kyse siitä, voidaanko RA-alueella olevaa rakennusoikeutta siirtää niin, että osa siitä käytetään M-1 -alueella. Tilan kokonaisrakennusoikeutta ei siis ylitettäisi eikä alueelle muodostuisi uutta rakennusoikeutta, vaan olemassa olevaa rakennusoikeutta vain siirrettäisiin tilan sisällä osittain eri kohtaan kuin osayleiskaavaan on merkitty. Kaavassa on haluttu suojella niemessä oleva maisemallisesti arvokas kallioalue. Kun hakemuksessa rakennuksen sijoituspaikaksi on esitetty lännen puoleista rinnettä, kaikki ympäristöön näkyvät, järven puoleiset kallion osat jäävät koskemattomiksi. Tämän voi katsoa vastaavan kaavankin tarkoitusta. Maastokäynnillä on todettu, että maisemallisesti arvokas Surmakallion alue jää suunnitellun rakennuspaikan pohjoispuolelle. Asia ilmenee myös topografiakartasta. Kun osayleiskaava sallii RA-alueelle 300 m² rakentamisen Surmakallion eteläpuolelle niemen puolikkaan länsiosalle, tulee poikkeamisluvassa arvioitavaksi, miten nyt suunnitelmissa esitetty noin 10 m rakennusalueen rajan ylitys vaikuttaa osayleiskaavassa esitettyihin maiseman arvoihin, kun huomioitavaksi jää myös kaavakartan alkuperäinen esitysmittakaava 1: 20 000.

Silloin, kun koko rakennuspaikka on siirretty tilan sisällä tai saman omistajan tilojen kesken eri kohtaan, kuin mihin se on kaavassa merkitty, on edellytetty kaavamuu-
tosta. Tässä tapauksessa on kyse vain siitä, että rakennuksen sijoituspaikkaa siirretään niin, että osa rakennuksesta tulee kaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle. Kaavamuu-
tokseen ei tässä tapauksessa ole tarvetta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Itärannan tai lännen suunnalta katsottuna rakennuksen sallittu massaleveys ei olennaisesti poikkea kaavassakaan sallitusta rakennusmassasta. Rakennusmassan leveys länsi-etelä suunnassa pohjoisesta katsottuna on n. 10 leveämpi ja jää osittain pohjoisesta järveltä katsottuna Surmakallion taakse. Rakennuksesta pohjoiseen on rantaan matkaa reilu 70 metriä ja välissä runsas puusto, joten rakennukset tästä suunnasta eivät juurikaan tule näkymään rantamaisemassa, kun puusto säilytetään. Edellä mainituilla perusteluilla esitetty poikkeaminen ei juurikaan kasvata rakennuksen vaikutusta maisemaan siihen nähden, mitä se olisi yleiskaavan mukaisena toteutettaessa.

Kun edellä mainittujen seikkojen lisäksi otetaan huomioon seuraavat poikkeamispäätöksessä MRL 174.1 § asetettavat ehdot, ei maisema-arvojen voida katsoa rakennushankkeen johdosta heikentyvän sillä tavoin, että se muodostaisi esteen poikkeuksen myöntämiselle.

Matalana ja ympäristöön sopivasti väritettynä rakennus ei erotu häiritsevästi vesialueeltakaan katsottuna. Rakennuksen korkeus ja väritys tulee sovittaa viereiseen kalliomaisemaan. Rakennuksen väritys tulee olla sävyltään tumma. Rakennuksen ja rannan välinen puusto tulee säilyttää. Asemapiirustuksessa ja maastokäynnillä todettuun kalliorinteeseen ei saa tehdä maanmuokkaus- ja louhintatöitä. Rakennuksen on oltava yksikerroksinen kuitenkin niin, että siinä saa olla kellarikerros, johon sijoitetaan vain varasto-, sauna- ja muita aputiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. Sallittu kerrosala on 270 m². Rakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää viereisen kallion korkeutta + 86,0.

Poikkeamiselle on esitetty perusteltu syy, koska kaavan mukainen rakennusalue on käytännössä käyttökelvoton tähän tarkoitukseen. Poikkeaminen ei edellä kerrotuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä sillä ole mitään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja esteitä. Poikkeaminen ei koske luonnonsuojeluun liittyviä arvoja.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää kumota kaavoituspäällikön päätöksen ja myöntää tilan Surmakallio RN:o 3:191 (kiinteistötunnus 491-487-3-191) omistajille poikkeamisluvan vakituiseen asumiseen käytettävän omakotitalon rakentamiseen tilalle niin, että rakennus sijoittuu osaksi osayleiskaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle. Ylitys ei saa olla liitteenä olevassa asemapiirustuksessa esitettyä suurempaa eikä ulottua piirustuksessa esitetyn alueen ulkopuolelle ja rakennuksen kerrosala saa olla enintään 270 m², jos se sijoittuu kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle. Maastonmuokkaustoimenpiteitä ei saa ulottaa asemapiirustuksessa esitetyn maisemallisen alueen rajan pohjoispuolelle. Rakennus saa olla vain yksikerroksinen, jossa kellarin tasolle on sijoitettu kerrosalaan kuulumattomia aputiloja. Rakennuksen korkeus ja väritys on sovitettava tummansävyisenä maastoon niin, ettei harjakorkeus ylitä viereisen kallion korkeutta + 86,0 eikä rakennus muutenkaan vaikuta haitallisesti arvokkaaseen maisemakuvaan. Rakennuksen sijoituspaikan ja rannan välinen puusto on säilytettävä. Rakennusluvassa voidaan rakentamiselle asettaa tarkempia ehtoja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä ja sitä vastaava rakennuslupa on haettava tämän ajan kuluessa.

Päätös

Keskustelun aikana Miikka Heikkinen esitti Kauko Väisäsen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan lupa- ja valvontajaoston kokoukseen ja lupa- ja valvontajaosto käy tutustumassa rakennuspaikkaan.

Miikka Heikkisen esitys hyväksyttiin yksimielisesti. Tutustumiskäynti päätettiin järjestää 7.2.2019.

Merkitään, että lupa- ja valvontajaosto kuuli kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkasta asiantuntijana tätä pykälää koskevan keskustelun aikana.

Lupa- ja valvontajaosto, 21.02.2019, § 14

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Lupa- ja valvontajaosto suoritti tutustumiskäynnin hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla 7.2.2019 ja teki havaintoja siitä, kuinka suunniteltu rakennus soveltuu esitetylle paikalle ja millä tavalla se tulisi vaikuttamaan ympäristöön ja alueen luontoarvoihin. Todettiin, että siinä mittakaavassa, jolla alueen yleiskaava on tehty, rakennusalueen rajaa osoittava karttaviiva on luonnossa jopa kaksikymmentä metriä leveä. Rajan tarkkaa sijaintia ja sitä, kuinka suuri osa rakennuksesta tosiasiallisesti sijoittuu kaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle, on siis mahdoton määrittää maastossa. Lupapiirustuksissa alueen raja on piirretty suunnilleen kaavakartan viivan keskikohdan mukaan. Korkein hallinto-oikeus on ottanut saman sallivan kannan päätöksessään 21.10.2009 taltio 2574 ja katsonut, että tällaiseen rajamerkintään tulee suhtautua joustavasti.

Käynnin yhteydessä jaosto kuuli myös luvanhakijan edustajia.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää kumota kaavoituspäällikön päätöksen ja myöntää tilan Surmakallio RN:o 3:191 (kiinteistötunnus 491-487-3-191) omistajille poikkeamisluvan vakituiseen asumiseen käytettävän omakotitalon rakentamiseen tilalle niin, että rakennus sijoittuu osaksi osayleiskaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle. Ylitys ei saa olla liitteenä olevassa asemapiirustuksessa esitettyä suurempaa eikä ulottua piirustuksessa esitetyn alueen ulkopuolelle ja rakennuksen kerrosala saa olla enintään 270 m², jos se sijoittuu kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle.

Maastonmuokkaustoimenpiteitä ei saa ulottaa asemapiirustuksessa esitetyn maisemallisen alueen rajan pohjoispuolelle. Rakennus saa olla vain yksikerroksinen, jossa kellarin tasolle on sijoitettu kerrosalaan kuulumattomia aputiloja. Rakennuksen korkeus ja värit on sovittava tummansävyisenä maastoon niin, ettei harjakorkeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

ylitä viereisen kallion korkeutta + 86,0 eikä rakennus muutenkaan vaikuta haitallisesti arvokkaaseen maisemakuvaan. Rakennuksen sijoituspaikan ja rannan välinen puusto ja näkösuojana olevat maastonmuodot on säilytettävä. Rakennusluvassa voidaan rakentamiselle asettaa tarkempia ehtoja.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä ja sitä vastaava rakennuslupa on haettava tämän ajan kuluessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Luvanhakija, kaupunkisuunnittelu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 15

Luvaton rakentaminen kiinteistöllä 491-487-3-177

MliDno-2018-2102

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen suoritti maastokäynnin 10.10.2018 kiinteistöllä 491- 487-3-177 ja havaitsi, että alle 10 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on rakennettu n. 5 m2 rantasauna. Lisäksi kiinteistöllä on havaittu kesäkeittiö, varasto, varasto/aitta ja kuivakäymälä.

Kiinteistön omistajille on lähetetty kehoitus luvattoman saunarakennuksen poistamiseksi sekä selvityspyyntö asiasta.

Omistajat XX ja YY ovat 30.10.2018 päivätyssä vastineessaan todenneet, että ovat hakeneet kiinteistölle keväällä 2018 rakennuslupaa loma-asunnon rakentamiseksi. Hakemusta ei ole voitu ratkaista rakennusluvalla, koska suunnitelmissa esitetty rakennuksen sijoituspaikka ei ollut kaavan mukaisella rakennusalueella. Hakijan mukaan kaavoituksessa on tapahtunut virhe. Asiasta on käyty viranomaisneuvotteluja kevään aikana, joissa todettiin, että hankkeen eteenpäin vieminen tulee käsitellä kaavamuutoksella. Kesällä hakijat aktivoivat rantasaunan rakennuslupaprosessin, jossa lupapäätöksen ratkaisu tehtiin 16.10.2018. Kiinteistön omistajien mielestä on ollut kohtuutonta, että kiinteistölle rakennettu väliaikainen saunarakennus jouduttaisiin purkamaan, koska lupaprosessi on kestänyt niin kauan, että kesärakentamiseen ei ole mahdollisuutta ollut.

Rakennusvalvonta on kiinteistön omistajille 15.11.2018 lähetetyllä kirjeellä asettanut rakennuksen käyttökieltoon ja sekä kehottanut poistamaan 30.11.2018 mennessä rakennuksesta tulisijan ja savuhormin, jolloin väliaikaista rakennusta saa käyttää väliaikaisena työmaan taukotupana. Kyseinen rakennus on kehoituksen mukaan poistettava kuitenkin viimeistään myönnetyn rakennusluvan mukaisen saunarakennuksen käyttöönottoon mennessä. Kiinteistön omistajille on samalla varattu mahdollisuus tulla asiassa kuulluksi.

Kiinteistön omistajat eivät ole toimittaneet rakennusvalvontaan uutta vastinetta käyttökiellon eikä käyttötarkoituksen muuttamis- tai poistokehoituksen osalta.

Kiinteistön toinen omistaja on tiedustellut 1.2.2018 asian käsittelyn etenemistä puhelinkeskustelussa johtavan rakennustarkastajan kanssa. Omistaja on keskustelussa ilmoittanut, että mitään toimenpiteitä ei ole asian suhteen tehty, vaan he odottavat rakennusvalvonnan ratkaisua asiassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava lupa. Saunarakennus ranta-alueella käsitellään koostaan riippumatta rakennuslupana, koska rakentamisella on vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen sekä alueen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

maankäyttöön. Saunarakennukselle, josta luvanhakijan vastineessa on esitetty myös valokuvia, ei ole haettu rakennuslupaa. Rakennus sijaitsee alle 10 m päässä rantaviivasta ja on valokuvien perusteella selkeästi havaittavissa vesialueelta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädetään, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antama kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Saman lain 185 §:ssä säädetään, että joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetyn tai määrätyn rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon.

Saman lain 186 §:ssä säädetään vielä, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisestä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kiinteistön omistajat eivät ole kehotuksista huolimatta ryhtyneet rakennusvalvonnan vaatimiin toimenpiteisiin. Tulisijan ja savuhormin poistaminen ei olisi ollut kohtuuttoman suuri toimenpide. Kun omistajat tietoisesti ovat rakentaneet saunan ilman lupaa ja paikkaan, johon lupaa ei olisi voinut edes antaa ja sen jälkeen kieltäytyneet siirtämisestä tai muuttamasta sitä, on heidät velvoitettava poistamaan luvaton rakennus. Se, että rakennuslupahakemuksen käsittely on kestänyt kauan, ei anna oikeutta rakentaa ilman lupaa edes tilapäiseksi tarkoitettua rakennusta.

Kiinteistön omistajille on annettava kohtuulliset mahdollisuudet toimenpiteiden suorittamiseen. Koska rakennuksen siirtäminen talviaikaan voi olla ongelmallista, tulee rakennuksen poistamiselle antaa riittävän pitkä määräaika. Toukokuussa siirtäminen onnistuu myös olosuhteiden puolesta.

Määräyksen tehosteeksi tulee asettaa uhkasakko, joka voidaan tuomita maksettavaksi, ellei velvoitetta noudateta.

Luvattoman rakennuksen käyttökielto on syytä pitää voimassa.

Käytäntönä on ollut, että mikäli ne, joihin velvoite kohdistetaan, noudattavat lupa- ja valvontajaoston päätöstä, laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä, eikä yleisen edun katsota vaativan syytteen nostamista. Näin ollen asiaa ei ole tällaisessa tilanteessa syytä ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten.

Asiaan liittyvät asiakirjat esitellään tarkemmin kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Koska kiinteistön 491- 487-3-177 omistajat XX ja YYeivät ole kehotuksista huolimatta ryhtyneet toimenpiteisiin luvattoman rantasaunan poistamiseksi tai muuttamiseksi niin, että sitä voitaisiin luonteeltaan pitää väliaikaisena työmaan taukotupana, lupa- ja valvontajaoston päättää velvoittaa heidät yhteisvastuullisesti poistamaan luvattoman saunarakennuksen kiinteistöltä 31.5.2019 mennessä.

Velvoitteen tehosteeksi asetetaan (2.000,00) euron suuruinen uhkasakko, joka voidaan tuomita maksettavaksi, ellei velvoitetta noudateta asetetussa määräajassa.

Luvattoman saunarakennuksen käyttökielto pidetään voimassa.

Mikäli kiinteistön 491- 487-3-177 omistajat määräajassa noudattavat lupa- ja valvontajaoston päätöstä, laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä, eikä asiaa ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kiinteistön omistajat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 16

Korjauskehoitus, kiinteistö 491-451-4-78

MliDno-2019-260

Valmistelija / lisätiedot:

Sari Valjakka

Sari.Valjakka@mikkeli.fi

johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvonnan suorittaman tarkastuskäynnin yhteydessä on havaittu, että Haukivuorella tilalla 491-451-4-78 oleva näkötorni on kallistunut niin, että se on vaarassa kaatua ja aiheuttaa vaaraa ympäristölle. Tilan omistavalle kuolinpesälle on 14.1.2019 lähetetty kehoitus pystyttää aita tornin ympärille niin, että aidan etäisyys tornista on vähintään tornin korkeus lisättynä kymmenellä metrillä. Aitaan tulee kiinnittää riittävä määrä kylttejä, joissa kielletään ulkopuolisten pääsy kiinteistölle. Määräaika aitaamiselle oli 30.1.2019 mennessä. Samalla annettiin kehoitus korjata tai purkaa torni viipymättä ja viimeistään 31.3.2019 mennessä.

Kuolinpesälle varattiin tilaisuus antaa oma selityksensä kehotuksen johdosta. Kuolinpesän edustajalta on tullut 29.1.2019 päivätty kirje, jossa hän kertoo, ettei taloudellisista ja terveydellisistä syistä pysty suorittamaan vaadittuja toimenpiteitä.

Kuolinpesälle on lähetetty 8.2.2019 kirje, jossa ilmoitetaan, että edellä mainitut aitaamisvelvoite ja vaatimus näkötornin korjaamisesta tai purkamisesta 31.3.2019 mennessä ovat edelleen voimassa ja että lupa- ja valvontajaosto käsittelee asiaa kokouksessaan mahdollisten pakkokeinojen käyttämisen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumennaa ympäristöä.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Saman lain 182 §:ssä säädetään, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Saman lain 185 §:ssä säädetään, että joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetyn tai määrätyn rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon.

Saman lain 186 §:ssä säädetään vielä, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisestä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kiinteistön omistava kuolinpesä ei ole kehotuksista huolimatta ryhtynyt rakennusvalvonnan vaatimiin toimenpiteisiin ja rakennuksen kunto on sellainen, että se aiheuttaa konkreettista vaaraa. Saadun selityksen perusteella on uskottavaa, ettei kuolinpesällä ole tosiasiallisia mahdollisuuksia huolehtia annetuista velvoitteista. Niin kauan kuin lumensyvyys on tarpeeksi suuri, on epätodennäköistä, että kukaan ulkopuolinen menisi tornin lähelle, ellei sinne ole tehty polkua.

Koska turvallisuussyistä ulkopuolisten pääsy näkötorniin tai sen läheisyyteen on estettävä, rakennusvalvontaviranomaisella on velvollisuus käyttää pakkokeinoja tilanteen korjaamiseksi. Uhkasakon määrääminen velvoitteiden tehosteeksi ei tässä tapauksessa ole oikea ratkaisu, koska kuolinpesällä ei ole käytännössä mahdollisuuksia suorittaa vaadittuja toimenpiteitä. Toinen vaihtoehto on käyttää teettämisuuhkaa, jolloin viranomainen voi määrätä vaaditut toimenpiteet tehtäväksi kunnossapitovelvollisen lukuun.

Kun kuolinpesällä ei ole edellytyksiä suorittaa vaadittuja toimenpiteitä, laiminlyöntiä voidaan pitää lain tarkoittamalla tavalla vähäisenä, eikä yleisen edun katsota vaativan syytteen nostamista. Näin ollen asiaa ei ole tällaisessa tilanteessa syytä ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten.

Näkötornin käyttökielto on syytä pitää edelleen voimassa. Turvallisuussyistä näkötornia ei saa käyttää eikä sinne tai sen lähelle saa päästää ihmisiä, ennen kuin se on hyväksyttävällä tavalla korjattu.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Koska kiinteistön 491-451-4-78 omistaja ei ole kehotuksista huolimatta ryhtynyt vaadittuihin toimenpiteisiin, lupa- ja valvontajaoston päättää velvoittaa sen pystyttämään aidan tilalla olevan näkötornin ympärille niin, että aidan etäisyys tornista on vähintään tornin korkeus lisättynä kymmenellä metrillä. Aitaan on kiinnitettävä riittävä määrä kylttejä, joissa kielletään ulkopuolisten pääsy kiinteistölle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aitaaminen ja kylttien kiinnittäminen tulee suorittaa 15.3.2019 mennessä. Näkötorni on korjattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla turvallisesti tai purettava 31.5.2019 mennessä.

Velvoitteiden noudattamisen tehosteeksi asetetaan uhka, että ne teetetään kunnossapitovelvollisen kustannuksella. Ellei velvoitteita noudateta annetussa määräajassa, lupa- ja valvontajaosto voi päättää, että toimenpiteet teetetään ja kustannukset peritään kunnossapidosta vastaavalta kuolinpesältä.

Asiaa ei tässä vaiheessa ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Näkötornia ei saa käyttää eikä sinne tai sen lähelle saa päästää ihmisiä, ennen kuin se on hyväksyttävällä tavalla korjattu.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kiinteistön omistaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 17

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, poikkeamislupahakemus Asunto Oy Mikkelin Melodia

MliDno-2018-1300

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Liitteet

1 Liite Lvj Valituskirjelmä Savonlinja Oy

Savonlinja Oy on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valituksen lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 48/11.12.2018, jolla on myönnetty Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy:lle poikkeamislupa kahden asuinhuoneiston rakentamiseen rakenteilla olevan kerrostalon pohjakerrokseen. Hallinto-oikeus on pyytänyt jaostoa antamaan lausuntonsa valituksen johdosta. Yhtiön valitus on liitteenä.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on tehnyt 21.9.2018 (Dnro 01236/18/4111) päätöksen vastaavasta poikkeamispäätöksestä tehdyn valituksen johdosta ja silloin todennut, ettei valittajalla ollut muutoksenhakuoikeutta poikkeamispäätöksestä. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa on aivan samanlainen tilanne. Valittajana on sama yhtiö ja kyseessä on aiemmassa päätöksessä tarkoitetun tontin naapuritontti.

Savonlinja Oy ei ole valituksenalaisen kiinteistön viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija, eikä valittajalla ole asiassa valitusoikeutta maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella. Poikkeamisen ei myöskään voi katsoa vaikuttavan olennaisesti valittajan kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla, vaikuttavan huomattavasti valittajan asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla tai vaikuttavan valittomästi valittajan oikeuteen, velvollisuuteen tai tai etuun maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 § 1 momentin mukaan ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Valittajaa ei tässä suhteessa voi pitää sellaisena tahona, jonka oloihin hanke saattaisi huomattavasti vaikuttaa, eikä sen kuuleminen ole ollut tarpeen.

Se, että kaupungin verkkosivuilla olevassa ohjeessa on yleispiirteisesti kerrottu, keitä poikkeamisasioissa yleensä pidetään ja kuullaan naapurina, ei tarkoita, että näille kaikille muodostuisi automaattisesti asianosaisasema ja muutoksenhakuoikeus asiassa. Valituksessa mainittu 200 metrin etäisyys koskee vain tilanteita, joissa välissä ei ole muita kiinteistöjä kuin yleinen katu- tai tie- tai vesialue tai vastaava avoin alue. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa välissä on katualueen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

lisäksi kerrostalotontti, jolloin kadun toisella puolella olevia kiinteistöjä ei katsota laissa tarkoitetuiksi naapureiksi. Se, että hakemuksen johdosta on kuultu muutaman muun, toisen kadun varrella olevan kiinteistön omistajia, vaikka nämäkään kiinteistöt eivät rajoitu luvassa tarkoitettuun kiinteistöön, johtuu siitä, että uudisrakennus näkyy näille kiinteistöille selvästi ja rakentaminen voi vaikuttaa niiden etuun. Siksi niitä on kuultu naapurin tavoin niin poikkeamisten kuin rakennuslupienkin yhteydessä.

Se, että valittajan oman käsityksen mukaan poikkeaminen olisi tullut käsitellä asemakaavamuutoksella, jossa valittaja olisi ollut asianosainen, ei anna valittajalle muutoksenhakuoikeutta nyt tehdystä poikkeamislupapäätöksestä.

Poikkeamislupapäätöksessä, jota valitus koskee, on myönnetty vain oikeus rakentaa kaksi asuntoa rakennuksen osittain maanlaiseen kerrokseen, jolloin asemakaavan mukainen kerrosluku ylittyy. Poikkeamispäätös koskee siis vain tuota kerrosluvun ylittämistä. Rakennuksen harjakorkeus ei muutu, koska muutos tapahtuu olemassa olevien rakenteiden sisällä. Kerrosalaan laskettava tila lisääntyy, mutta ylitys asemakaavassa sallittuun verrattuna on vain 15 m² eli alle 1 %. Se käsitellään myöhemmin haettaessa muutosta voimassa olevan rakennuslupa-alueen. Valituksessa mainitut muut poikkeamiset kuten rakennuksen sijoittuminen osaksi asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle, on käsitelty jo aiemmin rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupapäätös on lainvoimainen, joten tässä yhteydessä ei rakennusluvan yhteydessä myönnettyihin vähäisiin poikkeamisiin ole mahdollista eikä myöskään tarvetta puuttua.

Poikkeamispäätöksen yhteydessä on esitetty myös laissa edellytetyt erityiset syyt poikkeamiselle.

Poikkeamispäätöksestä tehty valitus tulee ensisijaisesti jättää tutkimatta, koska valittajalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista muutoksenhakuoikeutta päätöksestä. Mikäli valitus kuitenkin tutkitaan, se tulee edellä esitetyn perusteella hylätä. Sama koskee mahdollista oikeudenkäyntikuluvaatimusta.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon jaoston poikkeamispäätöksestä § 48/11.12.2018 tehdyn valituksen johdosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Hallintovalitus

§14

Hallintovalitus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valitusoikeus on viereisen ja vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen sekä viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Viranomainen, osoite ja postiosoite:

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (maankäyttö- ja rakennuslaki 198 §).

Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty mainitun lain 3 §:ssä. Saman lain 6 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§10, §11, §13, §17

Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.
Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianshallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§12

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Mikkelin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Mikkelin kaupunki
/Kaupunkiympäristölautakunta
Postiosoite: PL 33, 50101 Mikkeli
Käyntiosoite: Maaherrankatu 9 – 11, 50101 Mikkeli

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- se, millaista oikaisua vaaditaan
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mikkelin kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 33, 50101 Mikkeli

Käyntiosoite: Maaherrankatu 9-11, 50101 Mikkeli

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Kirjaamon aukioloaika: klo 8-16

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§15, §16

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valitusoikeus on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Viranomaisen, osoite ja postiosoite:

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava.

Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty mainitun lain 3 §:ssä. Saman lain 6 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.