

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aika 24.01.2019, klo 17:00 - 18:48

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2. krs

Käsitellyt asiat

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Ilmoitusasiat**
- § 4 Sähköinen pöytäkirjan tarkastus**
- § 5 Rakentamismääräyskokoelman asetusten tulkintaohjeet**
- § 6 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, rakennuslupahakemus tilalle Pähkee 491-564 1-153**
- § 7 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, rakennuslupa tilalle 491-487-16-1**
- § 8 Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Surmakallio 491-487-3-191**
- § 9 Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 18-0658-I, Linnaniementie 40, Ristiina**

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
Ilkka Tarkkanen, kaavoituspäällikkö, saapui 17:45, poistui 18:03

Poissa

Markku Aholainen, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitukset

Keijo Siitari
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

28.01.2019

28.01.2019

Susanna Rusakko
Pöytäkirjantarkastaja

Terhi Taskinen
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 2

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Susanna Rusakko ja Terhi Taskinen. Pöytäkirja tarkastetaan maanantaina 28.1.2019 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 3

Ilmoitusasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Korkein hallinto-oikeus 3.1.2019 T 13:

Korkein hallinto-oikeus on purkanut johtavan rakennustarkastajan päätöksen § 17/10. 1.2017, jolla on myönnetty MPY Palvelut Oyj:lle lisääikaa rakennusluvan mukaisten töiden aloittamiselle.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 4

Sähköinen pöytäkirjan tarkastus

MliDno-2018-1140

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

Kaupungin sähköisessä asiankäsittelyjärjestelmässä on mahdollista lähettää pöytäkirjat sähköisesti hyväksyttäväksi. Sähköisestä pöytäkirjantarkastuksesta saatavien taloudellisten hyötyjen lisäksi toimintamalli nopeuttaa ja helpottaa pöytäkirjantarkastuksen jälkeisiä työvaiheita. Kun tarkastamista ei tehdä tulostetusta paperiasiakirjasta, tarkastaminen ei ole enää sidottu tiettyyn paikkaan ja virastotalon aukioloaikaan. Tämä vähentää kulkemista ja aikataulujen sovittamista. Tarkastamisen voi tehdä missä tahansa.

Tavoitteena on, että sähköinen hyväksymismenettely otetaan käyttöön pöytäkirjantarkastuksessa kaikissa valtuustossa, hallituksessa ja lautakunnissa vuoden 2018 aikana. Käyttöönotto aloitetaan kokeilemalla ja keräämällä kokemuksia kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus päätti, että sähköinen pöytäkirjantarkastus otetaan käyttöön kaupunginhallituksessa kokeiluna 1.6.2018 alkaen ja kokeilun tulosten perusteella päätetään jatkotoimenpiteistä. Kokeilu on onnistunut kaupunginhallituksessa ja konserni- ja elinvoimajaostossa hyvin, jonka vuoksi sähköinen pöytäkirjantarkastus otetaan käyttöön kaupunginvaltuustossa ja kaikissa toimielimissä pois lukien johtokunnat sekä vanhus- ja vammaisneuvostot.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt, että sähköinen pöytäkirjantarkastus otetaan käyttöön kaupunginvaltuustossa 12.11.2018 kokouksesta alkaen.

Ohje sähköisestä tarkastamisesta on liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää, että sähköinen pöytäkirjantarkastus otetaan käyttöön jaostossa 24.1.2019 kokouksesta alkaen.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 5

Rakentamismääräyskokoelman asetusten tulkintaohjeet

MliDno-2019-216

Valmistelija / lisätiedot:

Sari Valjakka

Sari.Valjakka@mikkeli.fi

johtava rakennustarkastaja

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla on annettu asetuksia, jotka on koottu Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Vuoden 2018 alussa saatettiin voimaan uusia asetuksia mm. paloturvallisuudesta, esteettömyydestä, rakennuksen käyttöturvallisuudesta ja terveellisyydestä, energiatehokkuudesta sekä meluntorjunta- ja ääniolosuhteista. Aikaisemmin määräyskokoelman julkaisut ovat sisältäneet ohjeita määräysten tulkintaan. Uusimmat rakentamismääräyskokoelman julkaisut ovat säädöstekstiä sekä näiden asetusten perustelumuitioita. Ohjeita on julkaistu niukasti tähän mennessä.

Kunnat ovat yhteistyössä laatineet tulkintaohjekortteja. Näitä käytänteitä ovat laatineet: Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu, Turku, Jyväskylä, Lahti, Kuopio, Pori, Kouvola, Joensuu, Lappeenranta, Vaasa, Lohja, Kauniainen, Naantali, Kaarina, Masku.

Tulkintaohjekortit löytyvät internetosoitteesta www.pksrava.fi topten-korttiluettelo, <https://www.pksrava.fi/asp2/default.aspx>

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta tulkitsee rakentamismääräyksiä topten-korttien ohjeiden mukaisesti.

Rakennusvalvonnan ohjeisiin lisätään kaupungin kotisivulle selaimen linkki topten-korttiluettelo.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, § 41,01.11.2018

Lupa- ja valvontajaosto, § 6, 24.01.2019

§ 6

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, rakennuslupahakemus tilalle Pähkee 491-564 1-153

MliDno-2018-2142

Lupa- ja valvontajaosto, 01.11.2018, § 41

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Rakennusvalvontaan on tullut kesäkuussa 2018 ilmoitus, että tilalla Pähkee, kiinteistötunnus 491-564-1-153, on varasto-korjaamorakennus, joka sijaitsee liian lähellä naapuritilan rajaa. Ilmoituksen mukaan ulkoseinän etäisyys rajasta on lyhimmillään 3,5 metriä. Ilmoittaja kysyi, onko rakennuksen sijoitukselle saatu naapuritilan aikaisemman omistajan suostumus.

Asiaa selvitettyä kävi ilmi, ettei kyseiselle rakennukselle ole haettu rakennuslupaa lainkaan. Suoritetun mittauksen mukaan rakennuksen ulkoseinä on lähimmillään 4,219 metrin päässä naapuritilan rajasta, kun maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan etäisyyden on oltava vähintään 5 metriä. Rakennus asetettiin välittömään käyttökieltoon 12.6.2018 lähetetyllä kirjeellä, koska rakennuksella ei ole tarvittavaa rakennuslupaa eikä sen turvallisuutta näin ollen ole voitu katselmuksissa tarkastaa. Samalla tilan omistajalle varattiin tilaisuus antaa oma selityksensä, miksi rakennus on rakennettu ilman lupaa ja liian lähelle naapuritilan rajaa.

28.6.2018 saapuneen selityksen mukaan kyseessä on autotalli-varastorakennus, joka on rakennettu entisen Ristiinan kunnan aikaan vuonna 1993. Tilalle oli valmistunut omakotitalo vuonna 1991. Omistajan mukaan Ristiinan silloinen rakennustarkastaja oli tietoinen myös autotalli-varastorakennuksesta. Siitä on maksettu kiinteistövero alusta alkaen ja verotoimisto on saanut tiedon rakennuksesta kunnalta. Tämän perusteella omistaja on olettanut lupa-asian olleen kunnossa.

Selityksen mukaan talousrakennuksen sijoittamiseen oli saatu suostumus kyseisen tilan myyneeltä ja myös naapuritilan aikanaan omistaneelta henkilöltä. Omistaja vetoaa siihen, että naapuritila on kyseiseltä kohdalta vain 15 metriä leveä eikä siihen ole mahdollista rakentaa. Näin ollen talousrakennuksen sijainti ei voi aiheuttaa naapuritilan käyttämiselle haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 ja 126 §:n mukaan kyseisen rakennuksen rakentaminen vaatii rakennusluvan.

Saman lain 153 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Saman lain 166 § 3 momentin mukaan rakennus tulee määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen, jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle.

Saman lain nojalla annetun maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n 3 momentissa säädetään, että rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei siihen ole erityistä syytä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädetään, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Edelleen saman lainkohdan 2 momentin mukaan 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 koskevan velvollisuutensa, on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon.

Saman lain 186 §:ssä säädetään vielä, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon 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.

Pähkee-tilan omistaja on jättänyt rakennuslupahakemuksen 85 neliämetrin kokoisesta autotalli-varastorakennuksesta 29.8.2018. Hakemukseen liittyvien piirutusten mukaan kyseessä on kolmen auton autotalli, eikä siinä hakijan mukaan harjoiteta korjaamotoimintaa.

Hakemuksen johdosta on kuultu naapuritilan Lahna 491-564-1-156 omistajaa, joksi on tullut syyskuussa 2018 tapahtuneen kaupan kautta Emnel Oy. Yhtiön edustaja on lähettänyt vastineen, jossa todetaan, että yhtiö ei hyväksy rakennuksen sijoittamista säädettyä etäisyyttä lähemmäksi naapuritilan rajaa. Kielteistä kantaa on perusteltu sillä, ettei poikkeamiselle ole esitetty erityistä syytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85§ ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, koska se, että rakennus on jo rakennettu, ei voi olla erityinen syy poikkeamiselle ja sillä, että kyseessä on autotalli /korjaamorakennus, joka on palovaarallinen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57§ mukaan etäisyyden tulee tällöin olla 15 metriä rajasta.

Yhtiö katsoo, että rakennusvalvontaviranomaisen tulisi tehdä luvattomasta rakentamisesta ja kiinteistöverojen välttelystä tutkintapyyntö poliisille. Sen mukaan rakennusta käytetään jatkuvasti kiellosta huolimatta.

Pähkeen tila on rantaosayleiskaavassa merkitty pientalon rakennuspaikaksi. Autotalli-varastorakennus on kaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukainen eikä ylitä tilan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

rakennusoikeutta. Kaavaan ei ole merkitty rakennusten rakennusaloja tai muuten määrätty niiden sijaintia.

Rakennus sijaitsee niin, että sen lähin nurkka on 4,219 metrin päässä naapuritilan rajasta, kun säädetty vähimmäisetäisyys on viisi metriä. Kyse on autotalli-varastosta, jota ei voi verrata palovaaralliseen korjaamorakennukseen.

Poikkeamista etäisyysvaatimuksesta on pidettävä vähäisenä poikkeamisena, joka voidaan myöntää rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamista on perusteltu sillä, että talousrakennuksen ja asuinrakennuksen väliin jää riittävästi tilaa. Kun naapuritila on Pähkeen tilan kohdalta vain noin 15 metrin levyinen rantaan johtava ja lähinnä tiealueksi tarkoitettu suikale, jolle ei voi rakentaa mitään, ei poikkeamisesta ole mitään haittaa naapuritilan käyttämisen kannalta. Vaikka sillä, että rakennus on jo rakennettu, ei voi olla merkitystä luvan myöntämiselle, olisi toisaalta kohtuutonta vaatia siirtämään rakennusta 78 senttimetriä asetuksen mukaisen etäisyysvaatimuksen täyttämiseksi, kun poikkeaminen ei käytännössä koske naapurin etua.

Asetuksessa säädetystä etäisyysvaatimuksesta voi poiketa myös naapurin suostumuksella. Luvan hakija kertoo saaneensa suullisen luvan sijoitukseen naapuritilan aiemmalta omistajalta, mutta tästä ei ole esitetty mitään näyttöä.

Koska rakennus on rakennettu valmiiksi jo ennen luvan myöntämistä, eikä tarvittavia katselmuksia ole voitu pitää, tulee rakennusvalvonnan vaatia luvan hakijalta ulkopuolisen asiantuntijan suorittama tarkastus.

Normaalin rakennuslupamaksun lisäksi hakijalta laskutetaan maksu ylimääräisestä katselmuksesta ja vähäisen poikkeamisen käsittelystä.

Rakennus on määrätty käyttökieltoon, koska sen turvallisuutta ei ole katselmuksissa varmistettu. Käyttökielto tulee pitää voimassa siihen saakka, kunnes rakennus on rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla todettu turvallisuus- ja terveellisyysvaatimukset täyttäväksi.

Hakijan antaman selityksen perusteella on pidettävä uskottavana, että hakija oli toiminut vilpittömässä mielessä ja perustellusti uskonut talousrakennuksen lupa-asian olleen kunnossa, joten asian ilmoittaminen poliisille esitutkintaa varten ei ole tarpeen.

Liitteenä karttaote ja asemapiirustus. Muut lupa-asiakirjat esitellään tarkemmin kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa - ja valvontajaosto päättää myöntää tilan Pähkee, kiinteistötunnus 491-564-1-153, omistajalle rakennusluvan tilalla olevan autotalli-varastorakennuksen pysyttämiseksi paikallaan. Rakennuksen sijaintia niin, että lähin nurkka on 4,219 metrin päässä naapuritilan rajasta, on pidettävä vähäisenä poikkeamisena, joka myönnetään rakennusluvan yhteydessä. Hakija on esittänyt poikkeamiselle perustellun syyn. Normaalin lupamaksun lisäksi hakijalta peritään rakennusvalvontataksan mukainen maksu ylimääräisestä katselmuksesta sekä vähäisen poikkeamisen käsittelystä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Rakennus pidetään käyttökiellossa siihen saakka, kunnes se on rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla todettu turvallisuus- ja terveellisyysvaatimukset täyttäväksi.

Hakijan antaman selityksen mukaan on pidettävä uskottavana, että hakija oli toiminut vilpittömässä mielessä ja perustellusti uskonut talousrakennuksen lupa-asian olleen kunnossa, joten asiaa ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 24.01.2019, § 6

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston lausuntoa Emnel Oy:n tekemän valituksen johdosta. Valitus koskee lupa- ja valvontajaoston päätöstä § 41/1.11.2018, jolla on hylätty yhtiön oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan päätöksestä myöntää rakennuslupa talousrakennuksen rakentamiseen tilalle Pähkee, kiinteistötunnus 491-564-1-153. Naapuritilan omistajana Emnel Oy:llä on valitusoikeus päätöksestä.

Valituksessa vaaditaan, että asia tulee palauttaa uudelleen käsiteltäväksi ja, että tilan Pähkee omistajalle tulee asettaa uhkasakko rakennuksen käyttökiellon tehosteeksi.

Valitusta perustellaan sillä, että talousrakennus, joka on jo rakennettu ilman rakennuslupaa, sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä etäisyyttä lähempänä valittajan omistamaa tilaa ja etäisyysvaatimuksesta poikkeamiselle ei ole esitetty erityistä syytä. Poikkeaminen etäisyysvaatimuksesta vaikeuttaa valituksen mukaan naapuritilan käyttämistä sille suunniteltuun tarkoitukseen rakennustarvikkeiden varastointiin ja veneilyyn, joka edellyttää tilan alueen käyttämistä rajaan saakka.

Valituksessa vaaditaan myös uhkasakon asettamista kyseisen rakennuksen käyttökiellon tehosteeksi, koska valittajan mukaan tilan Pähkee omistaja käyttää rakennusta kiellosta huolimatta. Uhkasakkoa vaaditaan myös rakennusvalvontaviranomaiselle, joka ei valvo kiellon noudattamista. Lisäksi vaaditaan, että luvattomasta rakentamisesta tulee tehdä tutkintapyyntö poliisille.

Luvassa tarkoitettu talousrakennus, joka on käyttötarkoitukseltaan autotalli, on rakennettu omistajalta saadun tiedon mukaan vuonna 1993. Silloisen Ristiinan kunnan rakennustarkastaja on todennäköisesti ollut tietoinen myös talousrakennuksesta, koska se on huomioitu kiinteistöverotuksessa ja verottajalle tieto rakennuksesta on mennyt Ristiinan kunnan kautta. Ristiinan kunnan aikana tilalle on rakennettu myös vaja ja asuinrakennukseen terassin laajennus ja valokate. Näiden katselmusten yhteydessäkään talousrakennuksen luvan puuttumiseen ei ole kiinnitetty huomiota, joten tilan omistajalla on ollut perusteltu syy olettaa asian olevan kunnossa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Talusrakennus on rakennettu niin, että sen etäisyys naapuritilan rajasta on lyhimmillään 4,219 metriä, kun maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ilman naapurin suostumusta ei asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakentaa viittä metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa. Pähke-tilan omistajan mukaan hän oli saanut sijoittamiseen luvan naapuritilan aiemmalta omistajalta, mutta tästä ei ole saatu mitään näyttöä.

Rakennus ei ole tilan rajan suuntainen, vaan etäisyysvaatimuksesta poikkeaminen koskee vain rakennuksen yhtä kulmaa. Senkin osalta poikkeaminen on vain 80 senttimetriä. Naapuritilalla ei ole rakennusoikeutta ja tila on kyseisen talusrakennuksen kohdalta muutenkin niin kapea (15 metriä), ettei sille voisi rakentaa. Naapuruussuhdelain mukaan puutavara- tai muuta helposti syttyvää ainevarastoa, joka on tarkoitettu pidettäväksi paikallaan pitkän ajan, ei saa sijoittaa ilman naapurin lupaa 15 metriä lähemmäksi hänen maataan. Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan erillinen suurehko varastointi- tai pysäköintialue tai tällaiseen verrattava alue vaatii toimenpideluvan. Emnel Oy ei ole tällaista lupaa hakenut eikä kyseiseen paikkaan ole etäisyysvaatimusten takia mahdollista myöntää lupaa palavan materiaalin säilytykseen. Näin ollen naapuritilan aluetta ei tällä kohtaa voi käyttää sellaisen materiaalin säilytykseen, joka voi aiheuttaa palovaaraa eikä tilalla Pähke sijaitseva talusrakennus voi aiheuttaa haittaa naapuritilan käyttämiselle. Rakennus on ollut paikallaan jo 25 vuotta, eivätkä naapurit ole ennen tätä reagoineet siihen millään tavalla. Emnel Oy on ostanut naapuritilan 3.9.2018, jolloin talusrakennuksen sijainti ja myös se, että sen yhden kulman etäisyys naapuritilan rajasta poikkeaa laissa säädetystä, on ollut osapuolten tiedossa.

Edellä mainituilla perusteilla poikkeaminen etäisyysvaatimuksesta on katsottu vähäiseksi. Poikkeamista hakija on perustellut suullisesti sillä, että talusrakennuksen ja tilalle aiemmin rakennetun asuinrakennuksen väliin on haluttu riittävästi vapaata tilaa.

Uhkasakkoa voidaan käyttää päävelvoitteen tehosteena silloin, kun toinen osapuoli niskoittelee velvollisuuksiensa täyttämässä. Tässä tapauksessa luvattomasti rakennetun talusrakennuksen käyttökielto on määrätty ja pidetty voimassa lähinnä käyttäjien oman turvallisuuden kannalta. Omistaja on hakenut rakennuslupan ja laadittanut piirustukset ja muut tarvittavat selvitykset, kun luvan puuttuminen on tullut tietoon. Kyseessä on 25 vuotta paikallaan ollut talusrakennus, jossa ei muutenkaan oleskella jatkuvasti, eikä viranomaisilla olisi edes mahdollisuuksia valvoa rakennuksen käyttöä. Tästä syystä ei uhkasakon asettamista ole katsottu tarpeelliseksi eikä mielekkääksi.

Kuten valituksenalaisessa päätöksessä on jo todettu, on uskottavaa, että Pähke-tilan omistaja on toiminut vilpittömässä mielessä ja uskonut lupa-asian olevan kunnossa. Mahdollinen rikkomus lupahakemuksen laiminlyönnissä olisi tapahtunut jo 25 vuotta sitten, joten tekona se olisi vanhentunut. Lupaa on haettu asianmukaisesti, kun sen puuttuminen on tullut tietoon. Näin ollen asian ilmoittamiseen poliisille esitutkintaa varten ei ole ollut syytä.

Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon Emnel Oy:n tekemän valituksen johdosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, § 42,01.11.2018

Lupa- ja valvontajaosto, § 7, 24.01.2019

§ 7

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, rakennuslupa tilalle 491-487-16-1

MliDno-2018-1879

Lupa- ja valvontajaosto, 01.11.2018, § 42

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth, Sari Valjakka

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

hallintopäällikkö, johtava rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 18-0397-A 7.9.2018 hylännyt rakennuslupahakemuksen saunan rakentamiseksi tilalle 491-487-16-1, koska kyseiselle hankkeelle ei voi myöntää lupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle ranta-alueelle ilman poikkeamispäätöstä ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Tila sijaitsee alueella, jolla ei ole yleis- tai ranta-asemakaavaa eikä tilalla ole rantarakennusoikeutta.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen johtavan rakennustarkastajan kielteisestä lupapäätöksestä. Lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen 23.8.2018 ja viimeinen muutoksenhakupäivä on ollut 7.9.2018. Oikaisuvaatimus on tullut säädetyssä määräajassa.

Hakija on oikaisuvaatimuksessa vedonnut siihen, että rakentaminen on maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettua rakentamista, jota maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n rajoitukset eivät koske.

Hän on oikaisuvaatimuksessaan vedonnut aikaisemmin rakennusvalvonnasta annettuun neuvontaan. Hakija ei ole esittänyt dokumenttia siitä, millaista rakentamista paikalle on tuolloin esitetty. Rakennusvalvonnan sähköpostiviesteissä on todettu, että maa- ja metsätalouskäyttöön saa rakentaa vajan ja senkin vain rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Luvanhakijan mainitsemassa aikaisemman johtavan rakennustarkastajan kommentissakin on todettu, että maa- ja metsätalouskäyttöön saa rakentaa tien itäpuolelle, ei siis rannan puolelle.

Kaupunkisuunnittelu ei ole lausunnossaan puoltanut hakemusta. Mikkelin kaupungin alueille, joilla ei ole kaavaa, on laadittu rantaosayleiskaavoituksen mukainen mitoitusaulukko jonka avulla rantarakennuspaikkoja on voitu osoittaa. Mitoitusaulukon mukaisesti kyseiselle kiinteistölle ei kuulu rantarakennusoikeutta vaan kantatilan rantarakennusoikeus on jo ylitetty.

Ratkaistavana asiana on se, onko kyseinen rakentaminen maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettua rakentamista.

Rakennusluvan pääpiirustuksissa on esitetty 4,8 m x 3 m kokoinen rakennus, jonka tilat koostuvat saunasta sekä tuvasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Kiinteistö 491-487-16-1 kuuluu alueeseen, jolle ei ole laadittu ranta- eikä yleiskaavaa. Kyseisellä kiinteistöllä ei ole rakennuksia, eikä kyseessä ole olemassa olevan rakennuspaikan talousrakennus.

Hakemuksessa esitetty rakennus on sijoitettu asemapiirroksessa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitetulle ranta-alueelle.

Hakemuksen mukainen rakennus on pohjaratkaisultaan ja varusteiltaan sellainen, että se täyttää selkeästi saunan määritelmän. Hakemuksessa esitetty rakennus täyttää myös Mikkelin rakennusjärjestyksen saunarakennuksen määritelmän. Se ei millään tavalla eroa esimerkiksi lomarakennuspaikalle tarkoitetusta saunasta. Rakennuksen rakentamiseen tulee olla rakennuslupa.

Se seikka, että rakennusluvan hakija nimittää rakennusta maa- ja metsätalouden rakennukseksi, ei tarkoita sitä, että se tosiasiallisesti on sitä.

Rakennuksen voi sijoittaa ranta-alueen ulkopuolelle, jossa se palvelee esitettyä käyttötarkoitusta yhtä hyvin kuin ranta-alueella. Hakijan esittämiä ylimääräisiä kustannuksia ei voi pitää riittävänä perusteena rakennuksen sijoittamiselle ranta-alueelle.

Rajanaapureista yksi vastustaa rakennuksen sijoittamista ranta-alueelle.

Rakentamiseen ei ole haettu eikä myönnetty MRL 72 §:n mukaista ranta-alueen suunnittelutarpeen poikkeamispäätöstä.

KHO:n päätöksessä 2013:14 todetaan seuraavaa rantavyöhykkeelle rakentamisesta: "Arvioitaessa rakentamisen tarpeellisuutta oli kiinnitettävä huomiota myös siihen, kuinka tarpeellista oli rakennushankkeen sijoittaminen juuri rantavyöhykkeelle."

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa perusteeksi rakennuksen sijoittamiseen ranta-alueelle on esitetty vain se, että kulkutien rakentaminen yksityistien toiselle puolelle on vaikeampaa ja aiheuttaa enemmän kustannuksia. Mitään pakottavaa toiminnallista syytä haetulle sijoituspaikalle ei ole esitetty. Kun tilan hakattava puusto on käytännössä kokonaan yksityistien itäpuolella, on puiden kaatamista ja siirtämistä varten joka tapauksessa järjestettävä kulkuyhteys sinne. Sama kulkuyhteys voi palvella myös peseytymis- ja taukotilaksi tarkoitettua rakennusta, joten tienrakennuskustannuksia ei voi pitää riittävänä perusteena rakennuksen sijoittamiselle rannan puolelle.

Liitteenä on kartta ja asemapiirustus. Lupa-asiakirjat esitellään tarkemmin kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyillä perusteilla hylätä johtavan rakennustarkastajan päätöksestä 18-0397-A 7.9.2018 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, 24.01.2019, § 7

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

Liitteet

- 1 Liite Lvj Valituskirjelmä
- 2 Liite Lvj Ilmakuva
- 3 Liite Lvj Valokuva

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston lausuntoa tilan 491-487-16-1 omistajan tekemän valituksen johdosta. Valitus koskee lupa- ja valvontajaoston päätöstä § 42/1.11.2018, jolla on hylätty hakijan oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan päätöksestä hylätä rakennuslupahakemus saunan rakentamiseen tilalle 491-487-16-1.

Ranta-alueelle sijoitettuna rakennus varaa käyttöönsä alueen, jolla ei ole rakennusoikeutta ja joka on tarkoitettu yleiseksi rannaksi ja kaikkien käytettäväksi. Pienenkin rakennuksen sijoittaminen tällaiselle alueelle käytännössä poistaa alueen yleisen käyttömahdollisuuden.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu on antanut lupa-asiassa lausunnon, jossa todetaan, että kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta rannalla, joten rakentaminen sijoittuu rantavyöhykkeen vapaarantaosuudelle. Mikkelin kaupungin alueille, joilla ei ole kaavaa, on laadittu rantaosayleiskaavoituksen mukainen mitoitusaulukko, jonka avulla rantarakennuspaikkoja on voitu osoittaa. Mitoitusaulukon mukaan kyseiselle kiinteistölle ei kuulu rantarakennusoikeutta vaan kantatilan rantarakennusoikeus on jo ylitetty.

Rakentamisella rantavyöhykkeelle on siten erityisiä maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia ja esitetty sauna on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennus. Alueella ei ole asema- tai yleiskaavaa, joten rakentaminen vaatii poikkeamisen rantarakentamisen säännöistä, eikä ole ratkaistavissa rakennusluvalla, kuten päätöksessä KHO 2013:14 on todettu. Arvioitaessa rakentamisen tarpeellisuutta on kiinnitettävä huomiota myös siihen, kuinka tarpeellista on rakennuksen sijoittaminen juuri rantavyöhykkeelle. Kyseisellä kiinteistöllä ei ole ennestään rakennuksia, joten kyseessä ei ole jo rakennettuun rakennuspaikkaan kuuluva talousrakennus.

Aiottu rakentaminen sijoittuu kahden lomarakennuspaikan väliin. Toinen rajanaapuri on vastustanut hanketta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on nimenomainen säännös (MRL 72.2 §), jonka mukaan ranta-alueen suunnittelutarvetta koskevat säännökset eivät koske metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Kun otetaan huomioon edellä kuvatut rantarakentamista koskevan sääntelyn lähtökohdat ja perustavoite, arvioitaessa rakentamisen tarpeellisuutta on kiinnitettävä huomiota myös siihen, kuinka tarpeellista metsätalouden harjoittamisen kannalta on rakennushankkeen sijoittaminen juuri rantavyöhykkeelle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Valittaja on perustellut rakentamista kustannussyillä sekä tien rakentamisen vaikeudella. Rakennustarkastaja on tehnyt maastokäynnin ja oheisen ilmakuvakartan perusteella voidaan myös todeta, että metsätoita varten tarvittava tieyhteys on mahdollista rakentaa esim. pohjoisempana yksityistien varrelta sijoitettavana yhteytenä. Sama kulkuyhteys voi palvella myös peseytymis- ja taukotilaksi tai varastoksi tarkoitettua rakennusta, joten tienrakennuskustannuksia ei voi pitää riittävänä perusteena rakennuksen sijoittamiselle rannan puolelle. Valokuvasta, joka on otettu tieltä tilan rajan kohdalta rannasta pois päin, näkyy selvästi, että maasto on kyseisellä kohtaa loivaa ja pääsytien tekeminen helppoa, jos rakennus sijoitetaan tuohon kohtaan. Tällöin rantarakentamista koskevat rajoitukset eivät olisi esteenä rakentamiselle. Mitään pakottavaa toiminnallista syytä haetulle sijoituspaikalle ei ole esitetty.

Kun luvanhakija on ilmoittanut tarvitsevänsä myös majoitus- sekä peseytymistiloja, tulee myös harkittavaksi se, onko rakennuksen tosiasiallinen käyttö vain metsätaloutta palvelevaa käyttöä.

Asiassa ei ole esitetty sellaista, että asia pitäisi ottaa uudelleen rakennuslupa-asiana ratkaistavaksi. Hallinto-oikeus ei ole toimivaltainen käsittelemään hakemusta hakijan tässä vaiheessa esittämällä muutoksilla, vaan hänen tulee tarvittaessa peruuttaa nyt käsiteltävänä oleva hakemus ja hakea uutta lupaa toimivaltaiselta viranomaiselta.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon tilan 491-487-16-1 omistajan rakennuslupapäätöksestä tekemän valituksen johdosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 8

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Surmakallio 491-487-3-191

MliDno-2018-2526

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

Liitteet

- 1 Liite Lvj Poikkeamislupahakemus
- 2 Liite Lvj Poikkeamislupapäätös
- 3 Liite Lvj Oikaisuvaatimus
- 4 Liite Lvj Ote yleiskaavasta
- 5 Liite Lvj Kaupunkisuunnittelun vastine
- 6 Liite Lvj Vaaituskartta
- 7 Liite Lvj 18.1.2019 päivitetty asemapiirros oikaisua varten

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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.

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 värityksensä 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

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 länsiosaa, johon kaavan mukainen 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 rasiatien 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 määräystä. 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 huomioon otetaan myös kaavakartan alkuperäinen esitysmittakaava 1: 20 000.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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

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 mainitulla 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 vesialueeltaan 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,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

jossa kellarin tasolle on sijoitettu kerrosalaan kuulumattomia aputiloja. Rakennuksen korkeus ja värit on sovittava 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 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.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 9

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 18-0658-I, Linnaniementie 40, Ristiina

MliDno-2019-34

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

Liitteet

- 1 Liite Lvj Oikaisuvaatimus
- 2 Liite Lvj Vastine oikaisuvaatimukseen
- 3 Liite Lvj Asemapiirustus
- 4 Liite Lvj Ote asemakaavasta
- 5 Liite Lvj Vastine vastineeseen
- 6 Liite Lvj Mittauspiirros 23.1.2019

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 18-9-A 17.12.2018 myöntänyt rakennusluvan asuinrakennuksen, saunan ja autotalli/varaston rakentamiseksi tilalle 491-060-305-3, osoitteessa Linnaniementie 40, Ristiina.

Kahden kiinteistön omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen johtavan rakennustarkastajan lupapäätöksestä. Lupapäätös on annettu julkisanon jälkeen 18.12.2018 ja viimeinen muutoksenhakupäivä on ollut 2.1.2019. Oikaisuvaatimus on tehty säädettyssä määräajassa. Oikaisuvaatimuksen tekijöistä tilan 491-537-0032-0007 (Linnaniementie 38) omistajalla on rajanaapurina oikeus tehdä oikaisuvaatimus päätöksestä. Sen sijaan tilan 491-537-0032-0006 (Linnaniementie 36) omistajat eivät ole rakennuspaikan rajanaapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla, sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnalla.

Koska tilan 491-537-0032-0006 omistajat eivät ole rakennuspaikan rajanaapureita eikä ole osoitettu, että päätös voi olennaisesti vaikuttaa heidän omistamansa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen tai välittömästi heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa, ei heillä ole oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta lupapäätöksestä.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että myönnetyn luvan lupaehtoja muutetaan niin, että niissä huomioidaan alueen asemakaava ja rakennustapaohjeet ja varmistetaan, ettei rakentamisesta aiheudu vahinkoa tai kohtuutonta haittaa naapureille mm. kallion louhinnan ja räjäytysten kautta sekä, että liian lähellä rantaviivaa tehdyn louhinnan ja maanmuokkauksen jäljet ennallistetaan. Käytännössä oikaisuvaatimus kohdistuu vain suunniteltuun saunarakennukseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lisäksi vaaditaan rakennustöiden keskeyttämistä siihen saakka, kunnes lupapäätös on muutetussa muodossaan tullut lainvoimaiseksi ja lupaehtojen noudattaminen on varmistettu.

Oikaisuvaatimusta perustellaan sillä, että rakennustyöt kiinteistöllä on aloitettu jo ennen kuin rakennuslupapäätös on tullut lainvoimaiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan saunan sijoituspaikka on alueen asemakaavan vastainen ja vain 10 metrin päässä rantaviivasta ja kallion louhiminen ja räjäyttäminen saunan rakennuspaikan kohdalta on vastoin alueen rakennustapaohjeita. Heidän mukaansa räjäytystyö tapahtuu liian lähellä naapurikiinteistöjen rakennuksia ja aiheuttaa niille vaaraa.

Luvanhakija on antanut oman vastineensa oikaisuvaatimuksen johdosta ja oikaisuvaatimuksen tekijät vielä oman lisävastineensa.

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukainen oikeus aloittaa rakennustyöt jo ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Tästä on tiedotettu myös naapureille heidän kuulemisensa yhteydessä. Aloittamisoikeutta on hakemuksessa perusteltu sillä, että työt pystyttäisiin tekemään ennen pahimpia talvisäitä.

Alueen asemakaavaan on erikseen merkitty alue, jolla rakentaminen on sallittu. Korttelissa 305 on kaavaan merkitty erillinen rakennusala, jolle saa rakentaa saunan. Se on osoitettu kartalla ja ulottuu noin 15 metrin päähän rantaviivasta. 3.1.2019 suoritettua tarkastusta ja mittauksia on todettu, että suunnitellun saunan katetulta kuistilta etäisyys rantaviivaan on 17 metriä. Mittaustarkkuus on paikalla käyneen rakennustarkastajan mukaan noin yksi metri, joten saunan sijoituspaikka on asemakaavan mukainen. Saunan suunniteltu paikka on samalla etäisyydellä rantaviivasta kuin naapuritilalla olevan saunan.

Alueen rakennustapaohjeet ovat ohjeluonteisia eivätkä ehdottoman sitovia. Ne eivät ole kaavamääräyksiä, vaan kaavassa vain viitataan niihin. Tarkoitus kuitenkin on, että niitä noudatetaan ja niistä poikkeamiseen tulee esittää jokin hyväksyttävä syy. Rakennustapaohjeissa kielletään alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet, jollaiseksi rannalta näkyvän kallion louhiminen voidaan katsoa. Ilman kallion louhimista saunarakennus nousisi huomattavan korkealle, jopa kaksi metriä naapurin saunarakennusta ylemmäksi. Saunan esitetty sijoituspaikka ei ole korkeimman kallion kohdalla vaan notkelmassa, jossa se voidaan sijoittaa alemmaksi ja se näkyy vähemmän järvelle ja muutenkin ympäristöön. Notkelmassa on pieni kallio, jota joudutaan poistamaan rakennuksen alta. Poistettava kallion osa ei juurikaan näy järvelle, koska sen ja järven välissä on korkeampi kalliokumpare. Poistaminen ei merkittävästi muuta maisemakuvaa.

Ristiinan alueen rakennustarkastaja on 2.1.2019 määrännyt saunan rakennustyöt keskeytettäväksi siihen saakka, kunnes lupa- ja valvontajaosto on käsitellyt oikaisuvaatimuksen. Myös räjäytystyöt on määrätty keskeytettäväksi, kunnes lupapäätöstä koskeva oikaisuvaatimus on käsitelty ja tarvittavat selvitykset saatu. Selvitykset on toimitettu rakennusvalvontaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen päättäminen, millä tavalla maapohjan muokkaaminen suoritetaan tai luvan antaminen esimerkiksi mahdolliseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

räjäytystyöhön. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille. Näin ollen lupapäätöksessä voidaan antaa määräyksiä naapurirakennusten suojaamisesta.

Tässä tapauksessa rakennuslupaa myönnettäessä ei ole ollut tietoa siitä, että saunan rakennuspaikalla tullaan kalliota louhimaan räjäyttämällä. Kun asia on nyt tullut tietoon, voidaan oikaisuvaatimuksen johdosta annettavassa päätöksessä määrätä mahdollisen räjäytystyön vaatimista suojatoimista.

Rakennuspaikalla on pidetty aloituskokous 10.1.2019. Kokouksessa on käyty läpi kaikki mahdollisia riskejä sisältävät työvaiheet. Kalliota on tarkoitus räjäyttää saunan kohdalta noin 20 neliömetrin laajuiselta alueelta. Louhintayrittäjä tekee turvallisuussuunnitelman ennen räjäytystyötä. Lähialueen rakennukset kuvataan ennen räjäytystyötä ja sen jälkeen mahdollisten vaurioiden toteamiseksi. Lisäksi lähimpien rakennusten perustuksiin asennetaan värinämittarit. Toimenpiteistä on toimitettu selvitys rakennusvalvontaan.

Kaupungin maaomaisuuspalveluiden mittausryhmä on 23.1.2019 käynyt mittaamassa suunnitellun saunan paikan. Mittauksen perusteella on todettu, että saunan lähimmän katetun nurkan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on vain 13 metriä, joten suunnitellulla paikalla rakennus ulottuisi suurelta osalta asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Hakijan toimittama uusi asemapiirustus osoittaa saman asian. Luotettava mitta rakennusalan sijainnille saadaan rakennuspaikan katurajasta.

Saunan rakentamisen voidaan edellä esitetyn perusteella katsoa olevan muilta osin alueen asemakaavamääräysten ja rakennustapaohjeiden mukaista, mutta saunan sijoituspaikkaa pitää siirtää niin paljon rantaviivasta pois päin, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Rakennuslupapäätöstä tulee muuttaa tältä osin. Suoritettavien räjäytystöiden osalta rakennuslupa on syytä lisätä ehtoja naapurikiinteistöjen suojaamisen korostamiseksi.

Luvanhakijan puolesta pääsuunnittelijana ja vastaavana työnjohtajana toimiva henkilö on ilmoittanut, että saunan sijoituspaikka tullaan siirtämään asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Rakennuslupaan liittyvät asiakirjat ja rakennusvalvonnalle toimitetut selvitykset esitellään tarkemmin kokouksessa.

Rakennustöiden keskeyttämistä saunarakennuksen osalta ei ole syytä enää pitää voimassa vaan töitä voi jatkaa, kun rakennusvalvontaan on toimitettu uusi asemapiirustus, jossa saunan sijoituspaikka on asemakaavan mukaisella rakennusalueella.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyillä perusteilla jättää tutkimatta johtavan rakennustarkastajan päätöksestä § 676/18.12.2018 tehdyn oikaisuvaatimuksen tilan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

491-537-0032-0006 omistajien osalta. Tilan 491-537-0032-0007 omistajan osalta oikaisuvaatimus on tutkittu ja rakennuslupapäätöstä muutetaan siltä osin, että saunarakennuksen sijoituspaikka määrätään siirrettäväksi asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle ja lupaehtoihin lisätään määräys, että mahdollisen räjäytystyön yhteydessä on toimittava rakennusvalvonnalle annettujen selvitysten mukaisesti ja huolehdittava siitä, että naapurikiinteistöillä oleville rakennuksille aiheutetaan mahdollisimman vähän vaaraa. Ennen räjäytystyön suorittamista on naapurirakennuksissa suoritettava katselmukset mahdollisten vaurioiden varalta ja naapureille ilmoitettava etukäteen, milloin räjäytyksiä suoritetaan. Rakennusvalvontaan on toimitettava saunarakennuksen osalta uusi asemapiirustus ja perustussuunnitelma.

Rakennustöiden keskeyttäminen saunarakennuksen osalta kumotaan tästä päivästä lukien ja rakennustöitä saa jatkaa edellä mainituilla ehdoilla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijät, luvanhakija

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§1, §2, §3, §4, §5, §6, §7, §8

Muutoksenhakukielto

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§9

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, valitusoikeus on myös viereisen ja vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnalla.

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. 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.

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.