

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aika 19.06.2024, klo 17:00 - 17:47

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2. krs / Teams-yhteys

Käsitellyt asiat

§ 7 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 8 Pöytäkirjan tarkastus

§ 9 Oikaisuvaatimus rakennusvalvonnan purkamislupapäätökseen 27.2.2024, 491-7-5-12, Kulmakatu 22, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ESAELY)

§ 10 Rakennuslupahakemus kiinteistölle 491-529-2-51, Löydönraitti 14

§ 11 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Ola Mutttilainen, puheenjohtaja
Arto Sipilä
Terhi Taskinen

Muut saapuvilla olleet

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, sihteeri
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Poissa

Harri Haavikko, 1. varapuheenjohtaja
Kati Häkkinen
Pertti Karhunen, kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja
Pekka Pöyry, kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohdaja

Allekirjoitukset

Ola Mutttilainen
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

24.06.2024

24.06.2024

Terhi Taskinen
Pöytäkirjantarkastaja

Arto Sipilä
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 7

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 8

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Harri Haavikko ja Kati Häkkinen.

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti maanantaina 24.6.2024 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Terhi Taskinen ja Arto Sipilä. Muilta osin päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 9

Oikaisuvaatimus rakennusvalvonnan purkamislupapäätökseen 27.2.2024, 491-7-5-12, Kulmakatu 22, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ESAELY)

MliDno-2024-1076

Valmistelija / lisätiedot:

Sari Valjakka, Juha Ruuth

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

johtava rakennustarkastaja, hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj 19.6.2024 Oikaisuvaatimus Etelä-Savon Ely-keskus
- 2 Liite Lvj 19.6.2024 Karttaote Kulmakatu
- 3 Liite Lvj 19.6.2024 Tonttikartta 7-5-12
- 4 Liite Lvj 19.6.2024 Asemapiirrosluonnos uusi rakennus
- 5 Liite Lvj 19.6.2024 Lausunto Etelä-Savon Ely-keskus
- 6 Liite Lvj 19.6.2024 Lausunto Riihisaari - Savonlinnan museo
- 7 Liite Lvj 19.6.2024 Lausunto maankäyttö ja kaupunkirakenne
- 8 Liite Lvj 19.6.2024 Lausunto rakennulupatyöryhmä
- 9 Liite Lvj 19.6.2024 Kulmakatu 22 tarkastusraportti 1
- 10 Liite Lvj 19.6.2024 Valokuva rakennuksesta 20230501
- 11 Liite Lvj 19.6.2024 Valokuva rakennuksesta ikkunat peitetty

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus) on tehnyt oikaisuvaatimuksen Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan päätökseen, jolla on myönnetty lupa tontilla 491-7-5-12, Kulmakatu 22 sijaitsevan asuinrakennuksen purkamiseen. ELY-keskus vaatii, että 27.2.2024 annettu lupapäätös, lupatunnus 2024-51, kumotaan.

Oikaisuvaatimus on tehty säädetyin 14 päivän muutoksenhakuajan kuluessa.

ELY-keskuksella on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan oikeus hakea muutosta rakennuksen purkamista koskevaan päätökseen silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettu lain (hallintoprosessilaki) 7 §:n mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Hallintoprosessilaki on yleislaki ja maankäyttö- ja rakennuslaki erityislaki. Kun erityislaissa on omat määräykset muutoksenhausta, ei yleislain määräyksiä voi soveltaa, jos ne ovat ristiriidassa erityislain säännösten kanssa. Toisaalta hallintoprosessilain yleissäännöstä viranomaisen valitusoikeudesta on katsottu voitavan soveltaa MRL:n sääntelyä täydentävästi. ELY-keskuksella voidaan katsoa olevan muutoksenhakuoikeus myös silloin, kun se on ELY-keskuksen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Tontilla 491-7-5-12 olevien rakennusten ei voi katsoa olevan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä, joten maankäyttö- ja rakennuslain mukaista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

valitusoikeutta ELY-keskuksella ei ole. Sen sijaan hallintoprosessilain mukaan valitusoikeus voidaan katsoa olevan julkisen edun valvonnan kautta.

Purkamislupaprosessin yhteydessä on hankittu lausunnot ELY-keskuksen lisäksi Riihisaari - Savonlinnan museolta ja kaavoituksesta vastaavalta Mikkelin maankäyttö ja kaupunkirakenneyksiköltä sekä kuultu kyseisen kiinteistön naapureita.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Alueella on voimassa vuonna 1983 vahvistettu asemakaava. Tontti 491-7-5-12 kuuluu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeseen (AO-6). Emolan kulttuuriympäristöohjelmassa ja rakentamistapaohjeissa vuodelta 2005 asemakaava on todettu rakennussuojeluratkaisujen puutteellisuuden vuoksi vanhentuneeksi. Emolan esikaupunkialue sisältyy Museoviraston luetteloon valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön alueista ja se on Etelä-Savon maakuntakaavassa (hyväksytty 2010, päivitetty 2016) osoitettu merkinnällä Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Vuonna 2019 hyväksytyssä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa Emolan alueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue (RKY 7).

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 kyseistä aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoittaessa ja asemakaavaa muuttaessa on varmistettava maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa.

Riihisaari - Savonlinnan museon näkemyksen mukaan rakennuksen purkaminen heikentäisi Emolan kokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa ja museo pitää rakennuksen kunnostamista ensisijaisena toimena.

Mikkelin maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikkö toteaa lausunnossaan, että ensisijaisesti tulisi pyrkiä säilyttämään nykyinen rakennus, mutta voimassa oleva asemakaava ei aseta estettä sen purkamiselle. Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Uudisrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan mittasuhteiltaan, runkosyvyydeltään, kerrosluvultaan ja materiaaleiltaan. Uudisrakentamisen on oltava linjassa Kulmakadun rakennusten suuntaisesti. Kattokulmien ja räystäskorkeuden tulee noudattaa alueella käytettyä rakennustapaa ja Emolan asuinalueen rakennustapaohjeita. Emolan esikaupungin asemakaava on kaupungin kaavoituksen työohjelmassa, mutta sen käynnistämiseksi ei ole asetettu tarkkaan määritettyä vuotta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää. Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö toteaa lausunnossaan, että ei voi luvata nopealla aikataululla asemakaavan muutosta eikä asemakaavan käynnistämiseksi ole määritelty aikataulua.

Rakennuslupatyöryhmä on puoltanut purkuhakemusta rakennuksen huonon kunnan perusteella ja ehdolla, että rakennus korvataan RKY kulttuuriympäristöön sopivalla massoittelulla ja rakenteilla.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusvalvonnan purkamislupapäätöksen perustelut ovat puutteelliset, koska päätöksessä on mainittu vain sen perusteena olevat lainkohdat, mutta ei otettu kantaa siihen, miten maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset purkamisluvan edellytykset täyttyvät.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaiset purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä ovat täyttyneet. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää. Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö toteaa lausunnossaan, että ei voi luvata nopealla aikataululla asemakaavan muutosta eikä asemakaavan käynnistämiseksi ole määritelty aikataulua. Uudisrakennuksen rakentamista ohjataan niin, että se on nykyisen rakennuksen tyylinen ja sopeutuu RKY kulttuuriympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Näin olemassa olevan rakennuksen purkaminen ei merkittäisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä häittäisi kaavoituksen toteuttamista. Sopiva uudisrakennus voi olla kulttuuriympäristönkin kannalta parempi ratkaisu kuin alkuperäinen pahasti vaurioitunut rakennus, jota omistaja joutuisi pitämään suurin kustannuksin kunnossa viranomaisten antamien kehoitusten perusteella ja jota ei voisi käyttää toivotulla tavalla. Rakennuksen kunto on tutkimusraportinkin mukaan huono ja sen saaminen käyttökelpoiseksi vaatisi suuria ja kalliita korjauksia. Rakennuksen kunto on heikentynyt vähitellen ja pitkän aikaa aikaisempien omistajien aikana, joten nykyistä omistajaa ei voi pitää tästä vastuussa olevana. Vaatimus kunnostaa olemassa oleva rakennus asumiskelpoiseen ja ympäristöön sopeutuvaan kuntoon olisi edellä mainituin perusteluin kohtuuton omistajaa kohtaan. Tyhjillään seisova rakennus levyillä peitettyine ikkunoineen on häiritsevän silmiinpistävä tällaisessa ympäristössä ja saattaa houkutella ilkeivallantekijöitä tai jopa pyromaaneja ja olla vaaraksi ympäristölleen.

Kyseinen alue on määritelty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi kokonaisuutena eikä yksittäisinä rakennuksina. Yksittäisen huonon kuntoon päässeeseen rakennuksen poistaminen ja korvaaminen vastaavalla, ympäristöä kunnioittavalla ja siihen sopeutuvalla uudisrakennuksella ei tuota arvoa vähennä. Uudisrakennuksen rakennuslupaa käsiteltäessä sen massoittelulle, sijoittamiselle ja ulkonäölle asetetaan erityisen tiukat vaatimukset. Kun vaihtoehtona on, että huonokuntoinen rakennus tulisi olemaan paikallaan mahdollisesti vuosikautia ikkunat peitettynä ja ilman käyttöä, lopputulos uudisrakentamisen kautta tulee todennäköisesti olemaan parempi.

Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö ei ole käynnistämässä alueen asemakaavan uusimista lähitulevaisuudessa tämän yksittäisen purkuhakemuksen johdosta. Tällä perusteella voidaan todeta, että tällä yksittäisellä rakennuksella ei ole sellaista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

kulttuurihistoriallista arvoa Emolan RKY-alueeseen eikä rakennus ole yksittäisenä kohteena valtakunnallisesti merkittävä, että asemakaava voitaisiin ko. rakennuksen osalta katsoa vanhentuneeksi.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyillä perusteilla hylätä Etelä-Savon ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen päätöksestä lupatunnus 2024-51, jolla on myönnetty lupa tontilla 491-7-5-12 sijaitsevan asuinrakennuksen purkamiseen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Etelä-Savon elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 10

Rakennuslupahakemus kiinteistölle 491-529-2-51, Löydönraitti 14

MliDno-2021-3386

Valmistelija / lisätiedot:

Hannu T. Ahonen, Juha Ruuth

hannu.ahonen@mikkeli.fi, juha.ruuth@mikkeli.fi

rakennustarkastaja, hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj 19.6.2024 Karttaote Löydönraitti
- 2 Liite Lvj 19.6.2024 Asemapiirros Löydönraitti
- 3 Liite Lvj 19.6.2024 Karttapiirros rajaetäisyydet Löydönraitti
- 4 Liite Lvj 19.6.2024 Pohjapiirustus Löydönraitti
- 5 Liite Lvj 19.6.2024 Pääpiirustus julkisivut ja leikkaus Löydönraitti
- 6 Liite Lvj 19.6.2024 Kuvat kuistista Löydönraitti
- 7 Liite Lvj 19.6.2024 Naapurin vastine 20.3.2024

Tilan 491-529-2-51 (osoite Löydönraitti 14, Ristiina) omistajat ovat hakeneet rakennuslupaa tilalla olevan asuinrakennuksen laajennus- ja muutostyölle.

Tilalla olevaa asuinrakennusta on jo vuonna 1991-1992 laajennettu rakentamalla siihen lisäsiipi ja muuttamalla rakennuksen toisen kerroksen tiloja asuintiloiksi. Lisäksi rakennuksen kuisti on vuonna 2016 varustettu lasiseinillä ja räystäitä pidennetty. Asuinrakennuksen kerrosala oli laajennus- ja muutostyön yhteydessä yli kaksinkertaistunut. Näihin toimenpiteisiin ei ole aikanaan haettu tarvittavia lupia. Rakentamisajankohdan aikaan voimassa olleen rakennuslain 130 §:n mukaisesti uudisrakennukseksi oli katsottava myös lisärakennus. Rakennushankkeelle oli myönnetty korjausavustus ja avustusten maksatusta ovat valvoneet silloisen Ristiina kunnan viranomaiset. Nyt käsittelyssä olevalla lupahakemuksella on tarkoitus korjata lupapuutteet.

Rakentamishetkellä voimassaolleen rakennuslain 120 §:n mukaan rakennus on sijoittava sopivan matkan välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista. Rakennusta ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei omistaja ja se, jonka hallinnassa maa on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Rakennusten etäisyyttä koskevista naapurien välisistä sopimuksista on voimassa, mitä eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa on säädetty.

Ongelmalliseksi tilanteen tekee se, että rakennuksen laajennus lisäsiivellä ja kuistilla on tehty lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa kuin maankäyttö- ja rakennuslaki ja vuonna 1991 voimassa ollut rakennuslaki sallivat. Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on yleiskaava, mutta ei asemakaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan muulla kuin asemakaava-alueella rakennukset tulee sijoittaa vähintään viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta, ellei naapuri ole antanut suostumusta rakentaa lähemmäksi rajaa. Vuonna 1991 voimassa olleessa rakennuslaissa oli sama vaatimus. Kiinteistön omistajien mukaan he olivat saaneet rajanaapurilta suullisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

suostumuksen vuonna 1991 rakennetun laajennuksen sijoittamiseen lähemmäksi kuin viiden metrin päähän rajasta. Tästä ei kuitenkaan ole saatu mitään näyttöä. Naapurikiinteistön tuolloin omistaneet henkilöt ovat kuolleet ja heidän kuolinpesiensä osakkailla ei ole tietoa tuollaisesta suostumuksesta. Kuolinpesien osakkaat eivät hyväksy rakennuksen sijoitusta kuolinpesien omistaman kiinteistön rajan lähelle.

Siitä, että rakennus sijoitetaan lähemmäksi rajaa kuin määräykset sallivat, seuraa rajoituksia naapurikiinteistön käytölle. Paloturvallisuusmääräykset edellyttävät eri kiinteistöillä olevien rakennusten välimatkaksi vähintään kahdeksaa metriä. Rakennusvalvontojen yhtenäisten käytänteiden pientalon palokortin (sivu 4) tulkinnan mukaan: " Pientaloissa rakennuksen ulompien pintojen (räystä, terassi, parveke uloin pinta) välisenä hyväksyttävänä etäisyytenä voidaan pitää yleensä vähintään 6 metriä." Tuolloin terassin katos ei rajoita naapurin rakentamista 5 metrin etäisyydelle käytännössä ollenkaan. Tosin naapuri ei voisi vastaavaa kuistia rakentaa viittä metriä lähemmäs rajaa, kun edellä mainitun säännön perusteella naapurin suostumuksella vähäisen terassin voisi rakentaa 3 m etäisyydelle rajasta.

Jos toisella kiinteistöllä rakennus sijoitetaan määrättyä lyhyemmän etäisyyden päähän rajasta, viereisellä kiinteistöllä minimietäisyys rajasta kasvaa samalla määrällä. Kun tässä tapauksessa lasiseinäinen huone on lähes kiinteistöjen rajassa kiinni, on naapurikiinteistöllä rakennukset sijoitettava lähes kuuden metrin päähän rajasta tai vaihtoehtoisesti tehtävä rajan suuntaan rakenteellinen palosuojaus, joka aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia. Naapurikiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton ja muodoltaan varsin kapea, jolloin lähellä sen rajaa sijaitseva rakennus rajoittaa huomattavasti kiinteistön käyttöä rakennuspaikkana. Kuolinpesät olisivat kertomansa mukaan halukkaita myymään kyseisen kiinteistön, mutta katsovat naapurirakennuksen rajoittavan kiinteistön käyttöä rakennuspaikkana niin, että myynti on vaikeaa.

Naapuritila on erillinen kiinteistö, joka ei täyty yksinään rakennusjärjestyksen rakennuspaikkavaatimusta, vaan sitä voidaan käyttää yhdistettynä toisen kiinteistön asuinrakennuksen tonttiin liitettynä talousrakennuksen rakennuspaikkana. Kuolinpesät omistavat myös viereisen kiinteistön, jolla sijaitsee asuinrakennus ja jonka käyttöä tämä rakentamaton tila on palvellut.

Rakentamishetkellä voimassaolleen rakennuslain 120 §:n mukaan rakennus on sijoitettava sopivan matkan välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista. Rakennusta ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei omistaja ja se, jonka hallinnassa maa on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Rakennusten etäisyyttä koskevista naapurien välisistä sopimuksista on voimassa, mitä eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa on säädetty.

Naapuri voi siten sallia rakennuksen rakennettavaksi vaikka rajaan kiinni. Jos naapurilla olisi rajan läheisyydessä rakennuksia, olisi lisäksi otettava huomioon määräys, joka kieltää rakentamasta kymmentä metriä lähemmäs naapurin rakennusta, josta määräyksestä ei ole voitu poiketa. (Larna Otto, Hallberg Tapani, Jatkola Tapani, Wirilander Juhani, Rakennuslaki ja asetus 1983, s. 389)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Laissa eräistä naapuruussuhteista määrätään (14 §): "Jos rakennus on niin rakennettu, että se osaksi on toisen maalla taikka lähempänä sitä, kuin lain, asetuksen tai rakennusjärjestyksen taikka asema- tai rakennuskaavan mukaan on sallittu, eikä rakentaminen ole tapahtunut vastoin parempaa tietoa taikka törkeästä huolimattomuudesta, olkoon naapuri, joka ei, sen jälkeen kun on alettu rakentaa rajan yli taikka lähemmäksi, kuin edellä on mainittu, viipymättä sitä vastaan ole tehnyt huomautusta, velvollinen sallimaan rakennuksen jäämisen paikoilleen, milloin sen purkaminen, toisenlaiseksi rakentaminen taikka muuttaminen aiheuttaisi naapurille johtuvaan haittaan ja rakennuksen arvoon nähden suhteettoman suurta vahinkoa.

Naapurilla on oikeus vuotuiheen korvaukseen siitä haitasta, joka aiheutuu hänelle 1 momentissa tarkoitettusta rakennuksen sijainnista. Korvauksen suuruuden vahvistaa tuomioistuin kuultuaan harkintansa mukaan velkojia, joilla on panttioikeus korvausvelvollisen kiinteistöön."

KHO 1978 A II 79 ratkaisussa on todettu: Rakennuslupahakemusta, joka tarkoitti lupaa viittä metriä lähemmäksi naapurin rajaa rakennetun rakennuksen pysyttämiseen paikallaan, ei voitu hylätä sillä perusteella, ettei lupahakemuksen käsittelyn aikainen naapuri ollut antanut rakentamiseen suostumustaan, kun rakentamisaikainen po. naapurialueen omistaja oli tuolloin siihen suostunut. (Larna Otto, Hallberg Tapani, Jatkola Tapani, Wirilander Juhani, Rakennuslaki ja asetus 1983, s. 391.)

Rakennuksen etäisyys rajaan mitattiin rakennuslain tulkinnan mukaan rakennuksen seinästä tai sitä ulompana olevasta jalustasta (Larna Otto, Hallberg Tapani, Jatkola Tapani, Wirilander Juhani, Rakennuslaki ja asetus 1983, s. 785), mikä vastaa myös nykytulkintaa. Hakijan mukaan entinen naapurikiinteistön omistaja on antanut hyväksynnän rakennuksen sekä terassin runkorakenteen sijoittamiseen lähelle rajaa. Naapurin voidaan katsoa hyväksyneen rakentamisen naapuruussuhdelain 14 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistön nykyisin omistavat kuolinpesät eivät ole huomauttaneet asiasta aiemmin kuin terassin lasittamisen jälkeen vuonna 2016. Laajennettu terassin räystäsrakenne ei aiheuta paloteknisesti eikä muutoinkaan suurempaa rasitetta naapurille kuin vuoden 1992 muutoksesta.

Voimassa olevan ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta mukaan rakennuksen etäisyys rajaan tulee olla vähintään 4 m tai palon leviäminen naapuriin tulee estää rakenteellisesti. Rakentamishetkellä voimassa olleen rakentamismääräyksen E1 1981 mukaan "rakennus on suunniteltava ja rakennettava niin, ettei palo helposti leviä toiseen rakennukseen eikä muuhun ympäristöön." Rakennuslain 120 §:ssä rakennusten välisestä etäisyydestä kuitenkin todetaan, että naapureiden välinen sopimus koskee myös lähelle rajaa rakentamista. Rakennusten välinen etäisyys tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä. Naapurilla ei ole rakennuksia tällä etäisyydellä. Naapurit ovat hyväksyneet rakentamishetkellä ja myöhemmin hiljaisena hyväksymisenä kiinteistölleen rasitteen, joka silloisen rakentamislain mukaan on ollut 10 metrin ja nykyisten määräysten mukaan 8 metrin etäisyys rakennuksesta. Rakennukselle voidaan myöntää lupa ilman osastointivaatimusta edellä mainitun suostumuksen perusteella. Naapurikiinteistölle aiheutuu rakennusrasite niin, että 8 metrin etäisyydelle jo rakennetusta rakennuksesta ei voi rakentaa toista rakennusta ilman palo-osastointia. Tästä haitasta naapurilla on oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

saada korvaus kuten naapuruussuhdelain 14 §:ssä säädetään. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa päättää tästä korvauksesta, vaan sen vahvistaa yleinen tuomioistuin.

Kiinteistön aikaisemmat omistajat asuivat lähistöllä, joten he ovat olleet tietoisia rakennuksen laajennustoimenpiteistä. Ei ole mitään näyttöä siitä, että he olisivat reagoineet asiaan, joten voidaan katsoa heidän hiljaisesti hyväksyneen ainakin vuonna 1991 tapahtuneen laajennuksen kiinteistönsä rajan lähellä. Luvanhakijan mukaan suostumus oli annettu vuonna 1991, mutta siitä ei ole mitään dokumenttia. Toisaalta ei ole myöskään näyttöä siitä, että naapurit olisivat olleet tietoisia siitä, miten rakennuksen sijoitus vaikuttaa heidän omistamansa rakentamattoman kiinteistön myöhempään käyttöön rakennuspaikkana. Sitä ei ole voitu selvittää, olivatko naapurikiinteistön omistajat tietoisia katetun kuistin rakentamisesta ennen sen lasittamista vuonna 2016.

Terassin muutostyön jälkeen naapurikiinteistön omistavien kuolinpesien edustajat ovat olleet yhteydessä rakennusvalvontaan. Muutostyössä terassin katon räystäitä on pidennetty ja terassi lasitettu. Terassin runkorakenteiden sijainti ei ole muuttunut 1992 rakennusajankohdasta. Ne ovat rakennuksen runkolinjan mukaisesti, kuten historiakuvista ilmenee. Rakennustarkastaja oli suorittanut katselmuksen naapurin ilmoituksen perusteella kiinteistöllä 2016 ja todennut vastauksessaan 8.11.2016, että kuistin terassi oli lasitettu liukulasein sekä terassi katto uusittu eikä terassin lasittaminen edellyttäisi viranomaislupaa. Kuistin räystäskouru sijaitsee naapurin puolella, joka todettiin siirretyksi naapurin puolelta pois kaivoineen. Muilta osin on todettu rakennuksen olleen jo paikoillaan pitkähkön aikaa. Rakennustarkastaja ei ole pystynyt havainnoimaan terassikaton räystäään muutosta, vaikka hänelle oli toimitettu vanha valokuva. Valokuvassa vuodelta 1992 terassin räystäät ovat lyhyemmät. Hakijalta on lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä pyydetty selvitystä siitä, onko terassin räystäitä laajennettu. Hakija on antanut kirjallisen selvityksen 13.2.2024, että räystäiden leveys on 60 cm, lähin etäisyys naapurin rajaan on 35 cm, terassin runkorakenteesta etäisyys on 95 cm. Hakija on antanut vastineen rakennusvalvonnan selvityspyyntöön 6.8.2023, jossa hakija ilmoitti, että terassin kattoa on laajennettu terassin lasittamisen yhteydessä, jotta terassin lasitus ei vaurioidu putoavista lumista. Pääsuunnittelija on tarkistusmitannut rakennuksen sijainnin rajoihin nähden. Katoksen runkotolppa sijaistaa n. 871 mm päässä rajasta ja uusi räystäs n 190 mm päässä koillisen puoleisesta rajasta. Räystään matka kaakkoon idän puoleiseen rajaan on useita metrejä.

Koska rakennuksen laajennus- ja muutostyöt on jo tehty ilman vaadittavia lupia ja viranomaistarkastuksia, on jälkikäteen myönnettävässä rakennusluvassa asetettava ehdoksi ulkopuolisen tarkastuksen suorittaminen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 150 c §:n nojalla lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset, kun rakentamisessa havaitaan tapahtuneen laiminlyönti, jonka vaikutuksia ei voida luotettavasti arvioida ilman ulkopuolista tarkastusta.

Rakentaminen on suoritettu ennen rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa ja luvassa edellytettäviä rakennesuunnitelmia ja vastaavan työnjohtajan hyväksymistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Ulkopuolisen tarkastuksen lausunnossa tulee ottaa kantaa siihen, että laajennusosa täyttää MRL:n ja sen nojalla annettujen asetusten määräykset rakennus-, LVI- ja sähkötöiden osalta.

Ulkopuolisen tarkastajan lausunto tulee toimittaa ennen loppukatselmuksen tilaamista.

Vaadittavat katselmuksset:

LVI-katselmuks

Osittainen loppukatselmuks (käyttöönottokatselmuks)

Koska rakennus on otettu käyttöön ilman viranomaishyväksyntää, ulkopuolisen tarkastuksen lausunto tulee toimittaa viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta rakennusvalvontaan ja rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottokatselmuks suorittaa.

Loppukatselmuks

Rakennuslupapäätös on voimassa viisi vuotta, johon mennessä loppukatselmuks tulee suorittaa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää myöntää hakemuksen mukaisen rakennuslupan tilalla 491-529-2-51 (osoite Löydönraitti 14, Ristiina) olevan asuinrakennuksen jo suoritetulle laajennus- ja muutostyölle. Koska rakennus sijaitsee alle viiden metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta eikä siihen ole rakennettu palomuuriseinää, on tätä varten haettava rakennusrasitteen perustamista ennen tämän luvan mukaista rakennuksen käyttöönottokatselmuks.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Luvan hakija, muistutuksen tehneet naapurit, asianajaja Antti Vainio

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 11

Muut asiat

Päätös

Keskusteltiin tulevan rakentamislain muutoksista ja niiden vaikutuksesta valmisteilla olevaan rakennusjärjestykseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Hallintovalitus

§9

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Jos hallintopäästä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, saa päätökseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 192.1 §:n perusteella hakea muutosta:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
- kunta,
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- ja luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia (252/2017).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antopäivä on kirjattu kohtaan tiedoksianto asianosaiselle.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Päätös on annettu maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 198 §:n mukaisesti julkisanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen *asianomaisten* tietoon.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Hallintovalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42501

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Puhelinnumero: 029 56 42500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimuksen perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksen tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu, mikä on määrätty mainitun lain 2 §:ssä. Saman lain 5 §:ssä on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

Pöytäkirja

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

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8-10, 50100 Mikkeli

Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8-10), 50101 Mikkeli

Faksinumero: 015 36 6583

Puhelinnumero: 044 794 2033 / 015 1941 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Hallintovalitus

§10

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 192.1 §:n perusteella hakea muutosta:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
- kunta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antopäivä on kirjattu kohtaan tiedoksianto asianosaiselle.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Päätös on annettu maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen *asianomaisten* tietoon.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Hallintovalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42501

Puhelinnumero: 029 56 42500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimuksen perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksen tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu, mikä on määrätty mainitun lain 2 §:ssä. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

Pöytäkirja

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

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8–10, 50100 Mikkeli
Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8–10), 50101 Mikkeli

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Faksinumero: 015 36 6583

Puhelinnumero: 044 794 2033 / 015 1941 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto
§7, §8, §11

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n perusteella hakea muutosta.