
SISÄLLYSLUETTELO Pöytäkirja 4 / 2020

Kokousaika 13.10.2020 klo 15.00 – 16.20

Kokouspaikka Kunnanvirasto, valtuustosali

ASIAT

1.	32 §	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	.....	54
2.	33 §	Pöytäkirjan tarkastajien valitseminen	.....	54
3.	34 §	Työjärjestyksen hyväksyminen	.....	55
4.	35 §	Päätösten antamispäivä lupa-asiassa	.....	55
5.	36 §	Valitusluvan hakeminen korkeimmasta hallinto-oikeudesta	.....	56 - 66
6.	37 §	Lausunnon antaminen asemakaavan muutosehdotukseen koskien kirkonkylän tiloja venevalkama kiinteistötunnus 097-402-37-0, Keskiranta 097-402-7-331 ja Uutela-Hirvensalmi 97-895-0-429	.....	67 - 69
7.	38 §	Rakennusvalvontataksan tarkistaminen	.....	70
8.	39 §	Ilmoitusasiat	.....	71
9.	40 §	Kokouksen päättäminen	.....	71
		Oikaisuvaatimusohje ja valitusosoitus	.....	72 - 73

PÖYTÄKIRJA 4 / 2020

Kokousaika 13.10.2020 klo 15.00 – 16.20

Läsnä olleet jäsenet Kari Kalkasmaa puheenjohtaja
Hetta Torpo
Sirpa-Helena Pesonen
Esa Ruhanen poistui klo 15.55

Muut läsnä olleet Heikki Liukkonen kunnanhallituksen puheenjohtaja
Ari Kämppe kunnanhallituksen edustaja
Petri Luukkonen rakennustarkastaja, esittelijä ja
pöytäkirjanpitäjä

Poissa Pekka Lampila

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Rak.ltk
32 § Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

PÖYTÄKIRJAN TARKASTAJIEN VALITSEMINEN

Rak.ltk
33 § Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Hetta Torpo ja Sirpa-Helena Pesonen

Pöytäkirjan allekirjoitus

Kari Kalkasmaa
puheenjohtaja

Petri Luukkonen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastajat ja tarkastusaika ___ / ___ 2020

Hetta Torpo

Sirpa-Helena Pesonen

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 16.10.2020

Sanna Pöntinen

TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEN

Rak.ltk

34 § Rak.tark. Rakennuslautakunta hyväksyy tämän esityslistan asioiden käsittelyjärjestykseksi.

Päätös Hyväksyttiin.

PÄÄTÖSTEN ANTAMISPÄIVÄ LUPA-ASIASSA

Rak.ltk

35 § Rak.tark. Tässä kokouksessa lupa-asiassa tehdyt päätökset annetaan tiedoksi julkipanon jälkeen 16.10.2020.

Päätös Hyväksyttiin.

VALITUSLUVAN HAKEMINEN KORKEIMMASTA HALLINTO-OIKEUDESTA

Rak.ltk 10.12.2019
59 §

Kuntaan saapui kiinteistön 097-424-10-91 omistajan toimenpidepyyntö naapuritilan 097-424-10-131 rakentamisesta. 1.10.2019 päivätty kirje sisältöineen esitellään kokouksessa. Rakennustarkastaja pyysi kirjeessä esitetyistä väitteistä kiinteistön 10:131 omistajilta vastineen, joka saapui sähköpostilla kuntaan 10.10.2019. Vastine esitellään kokouksessa.

Rakennustarkastaja suoritti kiinteistön omistajan luvalla käynnin paikan päällä 15.10.2019. Tilalla todetut seikat kirjattiin 18.10.2019 päivättyyn kirjeeseen, joka lähetettiin samalla päivämäärällä asianosaisille. Kirje sisältöineen esitellään kokouksessa.

Sähköpostilla 10.11.2019 kuntaan saapui 097-424-10-91 omistajan toimenpidepyyntö osoitettuna rakennuslautakunnalle, joka kunnassa toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena.

Toimenpidepyynnössä esitetään, että naapurin luvattoman kattamattoman terassin rakentaminen loukkaa naapurin oikeutta ja etua. Toimenpidepyynnössä rakennuslautakunnalta edellytetään että se puuttuu terassin ja kesäkeittiön toteuttamista olennaisesti matalampana ja siten paremmin ympäristöönsä sopivana. Rakennelman kokonaiskorkeuden on oltava sellainen, ettei siitä muodostu naapurille tarpeetonta maisemallista häiriötä eikä tarpeetonta piha-alueen yksityisyyden menetystä. Toimenpidepyynnössä vaaditaan lisäksi jo aloitetun terassin rakenteen purkamista. Toimenpidepyynnössä pyydetään, että rakennuslautakunta tekee asiassa hallintolain 7 luvun mukaisen valituskelpoisen päätöksen.

Toimenpidepyynnössä vaatimuksia on perusteltu mm. seuraavasti:

” ... paikalle on tarkoitus rakentaa laajennettu terassi, jonka korkeus etureunasta on n. 2½ metriä, ja sen päälle tulisi vähintään saman korkeinen katettu kesäkeittiö. Tällöin koko rakennelman korkeus ylittää noin 5 metriin luonnollisesta maan pinnasta. Tällainen katettu terassi, vain 10 metrin päässä tonttien rajasta, on kohtuuttoman korkea, häiritsevää näky sekä Niementie 16b suunnasta että järven suunnasta katsottuna (ks. liitteenä olevat valokuvat). Maisemallisesti rakennelma sopeutuu huonosti jyrkkään rinteeseen, eikä noudata maastonmukaisen rakentamisen vaatimuksia.

Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestyksen (luku 2.1) mukaan ”... jopa rakenteiden, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä ... on sopeu-

duttava ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa”, "...ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen..." ja (luku 4) "Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan..." Suunniteltu rakennelma ei noudata mitään näitä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennelma ei sopeudu ympäristöönsä, se on häiritsevän korkea, kysymys ei ole enää vähäisestä rakentamisesta, ja siitä aiheutuu meille Niementie 16 b kiinteistön omistaville naapureille kohtuutonta haittaa.

...Rakennustarkastajan vastauksessa rakennushanketta ei oltu tarkasteltu (valokuvattu) lainkaan Niementie 16b suunnasta, minne hankkeen haitalliset vaikutukset kohdistuvat. Lisäksi rakennustarkastaja viittaa vastauksessaan hankkeeseen "kattamattoman terassin" laajentamishankkeena, vaikka jo nyt poikkeuksellisen korkean terassin päälle on tarkoitus rakentaa lisäksi katettu kesäkeittiö. Rakentaja suunnittelee siis noin 5m korkeaa rakennelmaa, mutta rakennustarkastaja käsittelee asiaa terassin laajentamishankkeena.

5m korkea kesäkeittiö/terassi poikkeaisi selvästi alueen 10 mökkitontilla yleisesti noudatetusta maastonmukaisesta ja suojapuustoa säästävästä rakennustyylistä. Maastonmukaisella rakentamisella alueella on saavutettu pihapiirien yksityisyys, huolimatta siitä että alueen mökkitontit ovat kapeita.

Terassi on määritelmällisesti kattamaton ja seinätön lattia, jolla ei ole maisemallisia vaikutuksia. Tämän määritelmän toteutuessa terassi ei edellytä rakennus- eikä toimenpidelupaa. Kun poikkeuksellisen korkea terassi ja katettu kesäkeittiö rakennetaan päällekkäin, muodostuu niin korkea rakennelma, ettei sen luvanvaraisuutta voi enää arvioida yksin terassin tai kesäkeittiön säännöllä. Asiassa on arvioitava muodostuvaa kokonaisuutta, huomioiden sen kokonaiskorkeus.

Rakentaja perustelee uuden terassin rakentamista vanhan terassin jatkoksi turvallisuuden lisäämisellä. Perustelu ei kuulosta oikealta, sillä jopa 3½ metriin nouseva pudotuskorkeus terassin kaiteen yli merkitsee pikemminkin turvallisuusriskin tuntuva kasvua.

Vanhan terassin eteen rakennettavalta uudelta korkealta terassilta avautuu pihapiirimme rakennusten yli avoimet näkymät pihaamme ja oleskelupaikoillemme, kuten mökin terassille sekä sauna- ja uimarantaan. Sen seurauksena menetämme pihapiirimme yksityisyyden. Lisäksi korkealta terassilta elämisen äänet kuuluvat entistä selvemmin lähinaapureiden häiriöksi. Yksityisyys on tutkimustenkin mukaan mökkiläisten tärkein arvo, niin myös meidän. Toivomme, että Hirvensalmen rakennuslautakunnassakin tätä arvostetaan, eikä tarpeettomasti tueta rakentamista, mikä johtaisi yksityisyyden menettämiseen."

Toimenpidepyyntökirje sisältöineen esitetään kokouksessa. Todetakaan, että sen liitteenä olevat valokuvat naapurin rakennelmasta on ilmoittajan mukaan otettu hänen omasta kiinteistöstään käsin (sp 11.11.2019).

Asiassa on ensisijaisesti tutkittava MRL (maankäyttö- ja rakennuslain) 125 § ja 126a § nojalla onko hankkeeseen haettava rakennus-/toimenpidelupaa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella terassin laajennus ei tarvitse MRL:n ja rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennus-/toimenpidelupaa tai ilmoitusta. Puhelimitse saadun selvityksen perusteella nyt on tarkoitus rakentaa kattamaton terassi. Mikäli terassiin on aikanaan tulossa kesäkeittiö tai muu katos on siihen ohjeistettu puhelimitse hakemaan siihen hankkeeseen mahdollisesti tarvittavat luvat.

Turvallisuudesta huomautettakoon, että hankkeeseen ryhtyvä / kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan rakennuksen käyttöturvallisuudesta jatkuvasti ja niidenkin rakennelmien käyttöturvallisuudesta riippumatta siitä edellyttääkö hanke lupamenettelyä.

Rakennelman sopeutuminen olemassa olevaan rakennuskantaan tai maastoon on esitetty vastineessa toteutettavaksi suoja-aleiköin ja värityksellä. Vastineessa on todettu että rakennelma on tällä hetkellä keskeneräinen ja siksi vielä selkeämmin ympäristöstään erottuva. Rakennuspaikan olosuhteet saattavat aiheuttaa toisinaan tavanomaisesta korkeampia perustuksia, näitä on muissakin vastaavan tyyppisissä kohteissa sopeutettu suoja-aleiköin ja värityksellä. Tässäkin kyseisessä tapauksessa vastineessa on esitetty näitä toimenpiteitä. Hanke sinällään ei siis tule olemaan ympäristöönsä sopeutumaton.

Rakennelman ja sen yhteydessä olemassa olevaan lomarakennuksen etäisyys naapurin hallitsemaan kiinteistöön on riittävä, eikä yksityisyyden suoja tai etua hankkeella ole loukattu. Todetakaan, että MRA (maankäyttö- ja rakennusasetuksen) 57 § nojalla on säädetty minimietäisyydet naapurin hallitsemaan rakennukseen sekä tilojen väliseen rajalinjaan. Minimietäisyys on 5 m. naapurin rajaan ja 10 m. naapurin hallitsemaan rakennukseen. Lisäksi sijoittumisesta on ohjeistettu kunnan rakennusjärjestyksessä kohdassa 3.1. Eli rakennuksen suurimman korkeuden etäisyys naapurin rajaan oltava minimissään samat. Jos rakennus tai rakennelman korkeus ylittää 5 m. tulee etäisyys naapurin rajaan olla vähintään sama kuin rakennuksen korkeus asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Tontit voivat olla kapeita myös maaseutumaisessa rantamiljöössä, mutta rakennuspaikkojen keskinäiset olosuhteet eivät

tässä tapauksessa poikkea mitenkään muistakaan alueen rakennuspaikoista.

Rakennusvalvonta ei ota / ole ottanut kantaa naapuruussuhdelain mukaisissa asioissa, joita toimenpidepyynnöissä ja/tai vastineessa on esitetty. Rakennusvalvonta ei ole näissä asioissa toimivaltainen viranomaisena.

Rak.tark. Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 125 § ja 126a § sekä Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestyksen ja alueella voimassa olevan Puulan rantayleiskaava määräysten nojalla, että kyseessä olevan kattamattoman terassin rakentaminen, ei edellytä rakennus-/toimenpideluvan tai -ilmoituksen hakemista tilalla 097-424-10-131. Kattamattoman terassin rakentaminen ilman lupamenettelyä on ollut kunnan käytännössä ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan tässäkin tapauksessa siitä käytännöstä ei ole syytä poiketa. Hanke ei poikkea olemassa olevasta rakennuskannasta kokonsa, sijoittumisensa ja sopeutumisen suhteen yleisesti hyväksyttävistä peruseriaatteista Hirvensalmen ranta-alueiden rakentamisesta, mikäli hanke on ajateltu toteutettavan vastineessa esitetyillä toimenpiteillä (suoja-äleikkö / väri-tyt tms.). Edellä mainituin perusteiden rakennusvalvonnalla ei ole myöskään syytä ryhtyä rakennelman purattamistoimenpiteisiin.

Mahdolliset muut tulevaisuuteen sijoittuvat rakennushankkeet tilalla 097-424-10-131 ja niiden lupamenettelyt ovat oma asiakokonaisuutensa, joita ei tässä tapauksessa ole syytä ratkoa ennen kyseisten hankkeiden vireille tuloa.

Päätös Hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126a §, MRA 57 §, Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

Jakelu:

Kiinteistön 097-424-10-131 omistajat

Kiinteistön 097-424-10-91 omistajat

Rak.ltk 13.2.2020
17 §

Itä-Suomen Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan vastaselityksen kaikkiin valituksessa esitettyihin seikkoihin 24.2.2020 mennessä. Valitus esitetään kokouksessa.

Tilanne tonteilla

Valituksessaan valittaja vetoaa rakennuspaikan kapeuteen alueella. Karttatarkastelun perusteella kiinteistön 097-424-10-91 rantaviiva on n. 50 m, mikä on myös kunnan rakennusjärjestyksen mukainen, ja siten riittävä, eikä voi aiheuttaa naapurikiinteistöjen käytölle tai rakentamiselle ylimääräisiä rajoituksia.



kuva1: karttaote alueen ominaisuuksista (rajat, maastotieto ja rakennukset)

Todettakoon että kunnan alueella saman vesistön (Puula) rannalla saman kaava-alueen sisällä on tiheimminkin rakennettuja alueita, joissa korkeuserot ranta-alueella ovat vielä suurempia. Kuitenkaan alueella ei ole esiintynyt ongelmia yksityisyyden suojan menetyksistä.



kuva2: karttaote Metjotanniemen ominaisuuksista (rajat, maastotieto ja rakennukset)

Valituksessa perustellaan että kiinteistöjen rajalla ei ole sen laatuista puustoa joka takaisi yksityisyyden. Väite on kummallinen, sillä rakennustarkastajan ottamassa kuvassa rakennettavan terassin kannelta kohti naapurikiinteistön rantaan osoittaa sen että puustoa on naapurin puolella melkoisesti. Kuva on otettu myöhään syksyllä lehtipuiden jo pudotettua lehtensä, joten voisi kesäkaudella olettaa että kiinteistön 10:90 puusto lehtineen suojaa riittävästi omaa pihapiiriään, jos kiinteistön omistajat niin haluavat.

Terassi ei sopeudu ympäristöönsä

Terassin sopeutumisesta ympäristöönsä valittaja ei ole tuonut mitään uutta näkökantaan asiaan, joten rakennuslautakunta viittaa 10.12.2019 esitettyihin perusteluihin.

Rakennelmasta aiheutuva kohtuuton haitta

Rakennelman aiheutuvasta kohtuuttomasta haitasta valittaja esittää muun muassa että terassilta avautuu avoimet näkymät naapurikiinteistön piha-alueelle. Lisäksi valittaja asettaa vastakkain loma-asumisen viihtyisyyden merkityksen kaupunkiasumisen viihtyvyyteen.

Ensinnäkin on huomioitava, että kyseinen rakennelma ei levity naapurirajaan päin olemassa olevasta lomarakennuksen massasta. Etäisyys on siis MRA 57 §:n nojalla hyväksyttävissä. Kiinteistön 10:131 puustoa on harvennettu, mutta kuvien perusteella ja rakennustarkastajan havaintojen perustella käyttötarkoituksen (loma-asuminen) ehdoilla. Lisäksi on huomioitava, että naapurissa on puustoa melkoisesti, mikä edellä on jo mainittu.

Valittajan vastakkainasettelua loma-asumisen ja kaupunkiasumisen viihtyisyydestä ei voi pitää oikeutettuna perusteena. Kummankin viihtyisyys on pidettävä yhtä tärkeänä. Samat lainalaisuudet vaikuttavat siis niin loma-asumisen kuin kaupunkiasumisenkin rakentamiseen. Toisin sanoen esim. kaksikerroksisten omakotien rakentaminen ei vierekkäisillä tonteilla aiheuta kaupunkirakenteessa yksityisyyden menettämistä vaikka parvekkeilta saattaa ollakin naapurin pihaan esteettä näkemäkenttiä.

Rakennuslautakunnan perustelujen oikeudellinen pätevyys

Valittaja esittää tulkintanaan yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraavaa: *”joku on joskus saanut rakentaa Hirvensalmen kunnassa 2,5 metriä korkean terassin, siksi kiinteistön 097-424-10-131 omistajillekin täytyy sallia sama”*.

Yhdenvertaisuuden periaate on valituksessa tulkittu väärin. Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan tässä tapauksessa menettelyn yhdenvertaisuutta eli sitä että lupamenettelyä ei ole maankäyttö ja rakennuslain ja kunnan rakennusjärjestyksen nojalla syytä edellyttää hakijalta. Naapurin mielipide ei voi vaikuttaa lupamenettelyn tarpeellisuuteen. Kun on todettu, että hanke ei aikaisemmin mainituin perustein poikkea Hirvensalmen kunnan rantarakentamisesta niin voidaan myöskään osoittaa, että yleisen edun ei ole katsottu vaarantuneen. Naapurin oikeusturvaa ei ole loukattu, mikä tässäkin menettelyssä paraikaa todistetaan, sillä asiasta on tehty valituksen alainen päätös. Näillä perusteilla rakennusvalvontaviranomaisen ei ole syytä edellyttää MRL 129 §:n mukaisesti ilmoitusmenettelyn tai kokonaan vapautettujen hankkeiden osalta lupamenettelyä.

Rakennuslautakunta tähdentää, että asiassa on nimen omaa noudatettu annettuja lakeja ja määräyksiä sekä hyvää hallintotapaa kaikilta osin. Rakennusvalvontaa sitoo lait ja asetukset sekä sovittu käytäntö eikä naapurin mielipide saa vaikuttaa käytäntöihin, sillä siinä tapauksessa asian puolueeton käsittely vaarantuisi muun muassa hallintolain 6 § vastaisesti.

Rakennustarkastajan ei-objektiivinen toiminta asiassa

Rakennustarkastajan ottamat kuvat selvittävät yleisen edun kannalta oleelliset seikat. Tästä syystä ensisijaisesti on tutkittu kuvaussuunnalla kuinka rakennelma näyttäytyy rantamaisemassa. Lisäksi rakenteilla olevan terassin kannelta on otettu kuva niin että näkemäsuunta on juurikin naapuriin ja sen ranta-alueelle. Rakennustarkastajalla, eikä kenellä muullakaan ole oikeutta ilman maanomistajan lupaa mennä kuvaamaan naapurin puolelta. Kuvat ovat olleet asian ratkaisemiseksi riittävän havainnollisia.

Terassin korkeutta ei ole mitattu sillä, asiassa ei ole ollut merkitystä kokonaiskuvaa arvioitaessa. Rakennustarkastajan pituus (179 cm) riitti tapausta arvioitaessa riittävästi havainnoimaan tasoeroa terassin lattian ja maanpinnan väliä. Todettakoon että rakennustarkastajalla on kylläkin kokemuseräistä tietoa useista muista samantyyppisistä (niin matalammista kuin korkeammistakin) kohteista eri puolilla kunnan ranta-alueilla. Kulloisenkin alueen topografia on ollut näissä varsin usein määräävä tekijä esim. peruspilareiden korkeuteen.

Naapurille aiheutuneeseen haittaan ja sopeutumiseen on jo otettu kantaa useassa kohdin ja perusteet olemassa.

Rakennushankkeita on arvioitava kokonaisuutena

Tässä rakennuslautakunta on samaa mieltä valittajan kanssa. Tapaus-
ta on arvioitu kokonaisuutena, eikä vain yksittäisen terassin rakentami-
sena. Rakennelma yhdistyy olemassa olevaan terassiin ja sen käyttöön
maisemallisesti otolliseen suuntaan. Rakennelma ei kuitenkaan työnny
kohti naapurikiinteistöä, mikä edellä on tullut jo mainittua. Rakennel-
man etäisyydet rantayleiskaavan mukaisesti muun muassa rantaan
täyttyvät. Naapurikiinteistö on toimillaan parantanut oman vapaa-ajan
asumisensa mukavuutta vaarantamatta kuitenkaan yleistä etua eikä
toimillaan ole aiheuttanut kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön käytöl-
le.

Rak.tark. Rakennuslautakunta on antanut vastaselityksen ja vaatii, että valitus
hallinto-oikeudessa hylätään kaikilta osin, sekä tässä selityksessä, että
aiemmassa kokouksessa 10.12.2019 esitettyjen perusteluiden perus-
teella ja pitää aiemman rakennuslautakunnan päätöksen voimassa.

Päätös

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126a §, 129 §, MRA 57 §, Hallintolaki 6 §, Hirvensalmen
kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

Rak.ltk 13.10.2020
36 §

Itä-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksensä asiassa 18.9.2020.
Kuntaan päätös (diaarinumero 00162/20/4122) on kirjattu saapuneeksi
22.9.2020. Valituslupa korkeimpaan hallinto-oikeuteen on valitusosoi-
tuksen mukaisesti tehtävä 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksiaan-
tipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen ja
palauttaa asian lautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Uudelleen käsit-
telystä on selvítettävä ja otettava huomioon kiinteistön 097-424-10-131
omistajien vastineessaan rakennustarkastajalle ja hallinto-oikeudelle
esittämä terassin ja sen päälle rakennettavan katoksen tai kesäkeittiön
muodostama kokonaisuus.

Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että rakennuslautakunta on tul-
kinnut virheellisesti rakennusjärjestyksen 2.2 kohtaa ja että kyseinen
hanke edellyttää toimenpideluvan hakemista MRL 126 a §:n 1 momen-
tin 1 kohdan perusteella.

Rakennusjärjestyksen kohdan 2.2:n taulukon osan 1 ja toisaalta MRL 126 a § 1. mom kohta 1 käsittelee rakennelmia, joka kuuluu seuraavasti: *"katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (rakennelma)."*

Rakennuslautakunta katsoo, ettei tulkintavirhettä ole ollut. Todettakoon että kunnan rakennusjärjestyksen kohta 2.2 toimenpideluvan varaisten ja toisaalta ilmoituksen varaisten tai kokonaan lupamenettelystä vapautettujen hankkeiden luettelo on täysin verrannollinen MRL 126 a §:ssä luetteloituihin hankkeisiin. Lisäksi rakennusjärjestyksen kohtaan on lisätty hankkeina aitta, vierasmaja ja grillikatos tms, jotka rakennusjärjestyksessä siis tulkitaan vastaaviksi rakennelmiksi kuin nuo MRL 126 a §:ssä kodassa 1 erikseen luetellut rakennelmat.

Rakennustarkastaja esitteli lautakunnalle kunnassa ja lähiympäristössä rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 taulukon osassa 1 lueteltuja rakennelmia kuvin ja niiden lupamenettelyjen tarpeista.

Kyseisen lainkohdan luetellut rakennelmat (jätevesijärjestelmää lukuun ottamatta) poikkeuksetta sisältävät tiettyjä rakennusosia kuten lattia, katto tai kate. Katosta lukuun ottamatta kohdan luetteloidut rakennelmat sisältävät lisäksi seiniä. Katokseksi lasketaan rakennelmat, joiden seinäpinta-ala on auki vähintään 30 %.

Luetteloitujen rakennelmien luonteeseen nojautuen rakennuslautakunta ei voi pitää kattamatonta terassia tällaisena rakennelmana eikä edes vastaavan oloisena. Kyseisen terassin jatke sisältää lattian ja kaiteet sekä peruspilareiden suoja-äleikön. Toki on huomioitava, että terassille on aikanaan esitetty tulevan katoksen osa grillille, mutta on pinta-alaltaan jäämässä rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 luvanvaraisen kokoluokan (10 m²) alle kiinteistön omistajan sähköpostilla antaman tiedon mukaan. Hallinto-oikeuden päätöksessä rakentaja on ilmoittanut katoksen olevan 10 -15 m². Mikäli siis katos olisi ollut tuon kokoinen, tulisi hakijan luonnollisesti tehdä hankkeesta kirjallinen ilmoitus, mikä on myös asian edellisissä käsittelyissä tuotu esille.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 esitetyt neliömäärät, joilla luvanvaraisuutta säädellään, koskevat rakennelmia, joiden rakennusosien, siis esimerkiksi seinien tai katteen (nurkka)pilarien rajoittama ala voidaan määrittää. Hallinto-oikeus on lautakunnan mielestä virheellisesti oletta-
nut kattamattoman terassin kannen pinta-alan ylittävän kohdan 2.2 lupamenettelyyn. Todettakoon että tarkempi mittaus on suoritettu rakennustarkastajan toimesta 24.9.2020. Mittaus suoritettiin laseretäisyysmittarilla. Terassin laajennus on leveydeltään 7,1 m ja syvyydeltään 4,2 m.

Kansipinta-alaksi tulee siten 29,8 m². Hanketta ei voi pinta-alansa perusteella verrata sellaisiin samankokoisiin (~ 30 m²) rakennelmiin, jotka sisältävät kattoja ja seiniä. Edellä mainituin perusteluin voidaan todeta, ettei kokonaisuutenakaan hanke voi ylittää lupakynnystä rakennusjärjestyksen kohdan 2.2. ja toisaalta MRL 126 a §:n mukaisesti.

MRL 126 § a ei ota myöskään kantaa lainkaan terassirakennelmiin ja niiden luvanvaraisuuteen. Tällöin voidaan olettaa, että paikallistason määräyksillä eli esim. rakennusjärjestyksellä tämän tyyppiset hankkeet voidaan "arvottaa" lupakynnyksen osalta. Hirvensalmen rakennusjärjestys ei myöskään ota kantaa kattamattomiin terasseihin. Kuten edellisissä käsittelyissä on perusteluin todettu, hanke soveltuu rakennuspäikälle, mikä on myös rakennusjärjestyksen ehto näille ilman lupamenettelyä toteutettaville hankkeille.

Hallinto-oikeus on päätöksessään lisäksi päätenyt perustelemaan rakennelman hankkeen vaikutuksia naapurin haitaksi muun muassa tonttien olosuhteiden perusteella. Todettakoon, että tontin käytöstä ja haittamuudesta naapuritilaan on perusteellisesti käsitelty edellisissä käsittelyissä. Rakennushankkeen haitasta naapurille, rakennuslautakunta on tulkinut vain MRL:n määräyksiin nojaten. Rakennushanke sijoittuu riittävän kauaksi naapurin hallitsemasta kiinteistöstä. Rakennustarkastaja on mitannut 24.9.2020 terassin perustusten suojaritilän etäisyyden naapurin rajaan laseretäisyysmittarilla. Etäisyys oli n. 10,1 metriä. Tämä terassin jatke etäisyytensä puolesta ei millään tavoin hankaloita naapuritilan rakentamista, eikä siten voi haitata naapuria maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla. Rakennelman lähin etäisyys rantaan on mittauksen mukaan 14,4 m. Kattamaton terassi voi kunnan vaikiintuneen käytännön mukaisesti ulottua lähemmäksi kuin 20 metriä kaavassa ja rakennusjärjestyksessä esitetyistä minimietäisyyksistä. Todettakoon vielä, että rakennusjärjestyksen ja oikeusvaikutteisen Puulan rantayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan grillikatos / kesäkeittiö, jonka enimmäispinta-ala on 25 m² saa sijaita 10 m:n päässä rannasta. Kokonaisuuttakin ajatellen terassin jatke katoksen (< 10 m²) kanssa näin sijoitettuna ei voi aiheuttaa haittaa naapurikiinteistölle ja sen rakentamismahdollisuuksille, eikä ole myöskään yleisen edun vastainen.

Muut mahdolliset haitat rakennuksen terassin käytöstä (esim. melu) eivät ole rakennuslautakunnan ja rakennusjärjestyksen arvioitavissa.

Kaiken kaikkiaan rakennusvalvonnan tehtävä on arvioida hankkeita ja niiden luvan menettelyn tarpeita MRL:n nojalla. Ensisijaisesti hankkeita on arviotava siten, että rakennushankkeen vaikutukset ovat turvallisuuteen, terveellisuuteen tai viihtyvyyteen merkityksellisiä. Kyse on myös

viranomaisvalvonnan resursseista, eli hankkeet, jotka eivät määräysten mukaan edellytä lupamenettelyä ja joilla ei näihin edellä lueteltuihin ominaisuuksiin ole vaikutusta tulee sallia ilman viranomaisvalvonnan väliintuloakin, kuten kunnan hyväksytyt käytännön mukaisesti on tasa-puolisesti menetelty. Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti käytäntöjä jouduttaisiin tarkastelemaan uudestaan ja edellyttämään mahdollisesti myös vastaavan tyyppisten (kattamattomien teras-sien laajennukset) hankkeiden luvittamista jälkikäteen yhdenvertaisen kohtelun perusteella.

Rak.tark. Rakennuslautakunta pyytää korkeinta hallinto-oikeutta hyväksymään valitusluvan ja vaatii ensisijaisesti, että Korkein hallinto-oikeus hylkää kaikilta osin Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen ja pitää rakennus-lautakunnan 13.2.2020 17 § päätöksen voimassa, sekä tässä asian kä-sittelyssä, että aiemmissa kokouksissa esitettyjen perusteluiden perus-teella. Toissijaisesti siten, että hankkeen kokonaisuus huomioiden han-ke on olemassa olevan lomarakennuksen julkisivumuutos (suojaseinää naapurin päin) ja ranta-alueella kyseinen hanke rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 luettelon osan 7 mukaan edellyttää kirjallisen ilmoituksen tekemistä.

Päätös Esa Ruhanen esitti, että Korkeimmalta hallinto-oikeudelta pyydetään jatkoaikaa valitusluvan antamiselle kolme (3) kuukautta sillä perusteel-la, että rakennuslautakunnan jäsenet tutustuvat hankkeeseen paikan päällä. Lisäksi COVID19 pandemian kiihtyvyydestä alueella ei voi olla täyttä varmuutta. Esitystä kannatettiin.

Suoritettiin äänestys, jossa annettiin yhteensä 4 ääntä. Ketkä kannatti-vat Esa Ruhasen esitystä, äänestivät JAA ja ketkä kannattivat raken-nustarkastajan alkuperäistä esitystä, äänestivät EI. Äännet jakautuivat seuraavasti:

JAA 3 (Esa Ruhanen, Hetta Torpo ja Sirpa Helena Pesonen)
EI 1 (Kari Kalkasmaa)

Esa Ruhasen esitys voitti 3-1, mikä on lautakunnan päätös.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126 a §, 129 §, MRA 57 §, Hallintolaki 6 §, Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

LAUSUNNON ANTAMINEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN KOSKIEN
KIRKONKYLÄN TILOJA VENEVALKAMA KIINTEISTÖTUNNUS 097-402-37-0, KESKIRANTA
097-402-7-331 JA UUTELA-HIRVENSALMI 97-895-0-429

Rak.ltk 7.8.2019
42 §

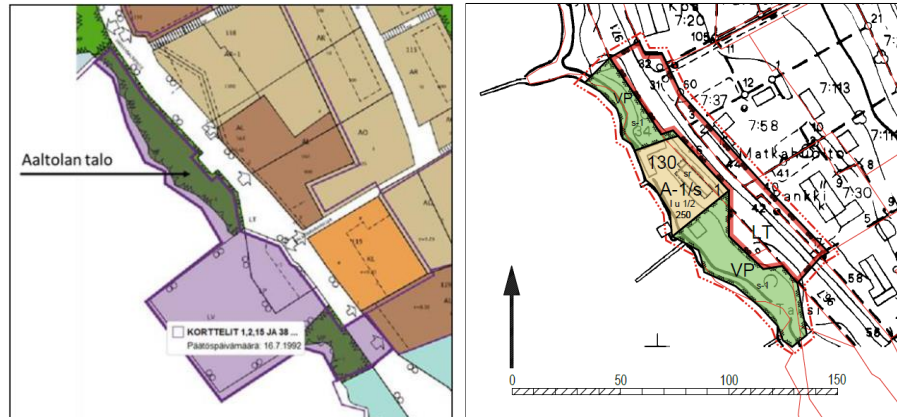
Tekninen toimisto pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.8.2019 mennessä.

Kirkonkylän asemakaavan muutoksen "Aaltola" suunnittelualue rajautuu Hirvensalmentiehen, viheralueisiin ja Liekune-järveen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5480 m².

Kaavamuutoksen kohteena on osittain kiinteistö 97-402-37-0 "Venevalkama", joka on Hirvensalmen kunnan omistuksessa. Asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu puistoalueita, yleinen pysäköintialue ja venevalkama. Kuitenkin suunnittelualueella, johon kaavamuutosta ollaan laatimassa, sijaitsee yksityisen omistuksessa oleva Aaltola-niminen talo piharakennuksineen. Rakennus on suojelukohde, eikä siinä pidä muuttaa mitään. Yksityisen rakennuksen omistajan ja Hirvensalmen kunnan välillä on voimassa oleva sopimus maanvuokrauksesta. Aloite kaavamuutokseen on tullut yksityiseltä. Heidän tavoitteenaan on selvittää, voidaanko Aaltola osoittaa asemakaavassa A-alueena (asuinrakennusten korttelialue) VP-alueen (puisto) sijaan.

Hirvensalmen kunnan tavoitteet asemakaavoitukselle ovat yleiskaavan tavoitteenasettelun ja yleiskaavan mukaisuus. Lisäksi asemakaavoituksessa tulee huomioida, ettei kunta velvoita Aaltolaa liittymään kunnallistekniikkaan. Kaavamuutoksella tulee tutkia, voiko Hirvensalmentietä (seututie 429) siirtää kauemmas Aaltola-rakennuksesta. Tien linjausta on tarpeen tutkia myös hieman laajemmalti muun muassa linja-autojen päätepysäkkien sijoitteluksi. Tieasioiden osalta kaavamuutoksessa on mukana myös kiinteistöt 97-402-7-409 sekä osittain kiinteistöt 97-402-7-331 ja 97-895-0-429.

Kaavan muuttamisesta ja tien linjauksen siirtämisestä on alustavasti neuvoteltu alkukesänä pidetyssä kunnan ja ELY-keskuksen välisessä vuotuisessa kehittämisseskustelussa. Muutoksen katsottiin olevan kaikkia osapuolia tyydyttävä hanke.



Kuvat 1 ja 2 voimassa oleva asemakaavakartta ja kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat ovat esillä kokouksessa.

Rak.tark. Rakennuslautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta ja OAS:ista.

Päätös Esa Ruhanen esitti, että kiinteistön liittyminen kunnan vesi- ja jätevesiverkostoihin tulee selvittää etenkin, jos tie korjataan ja siirretään alueella. Esitys sai kannatusta, joka on lautakunnan päätös.

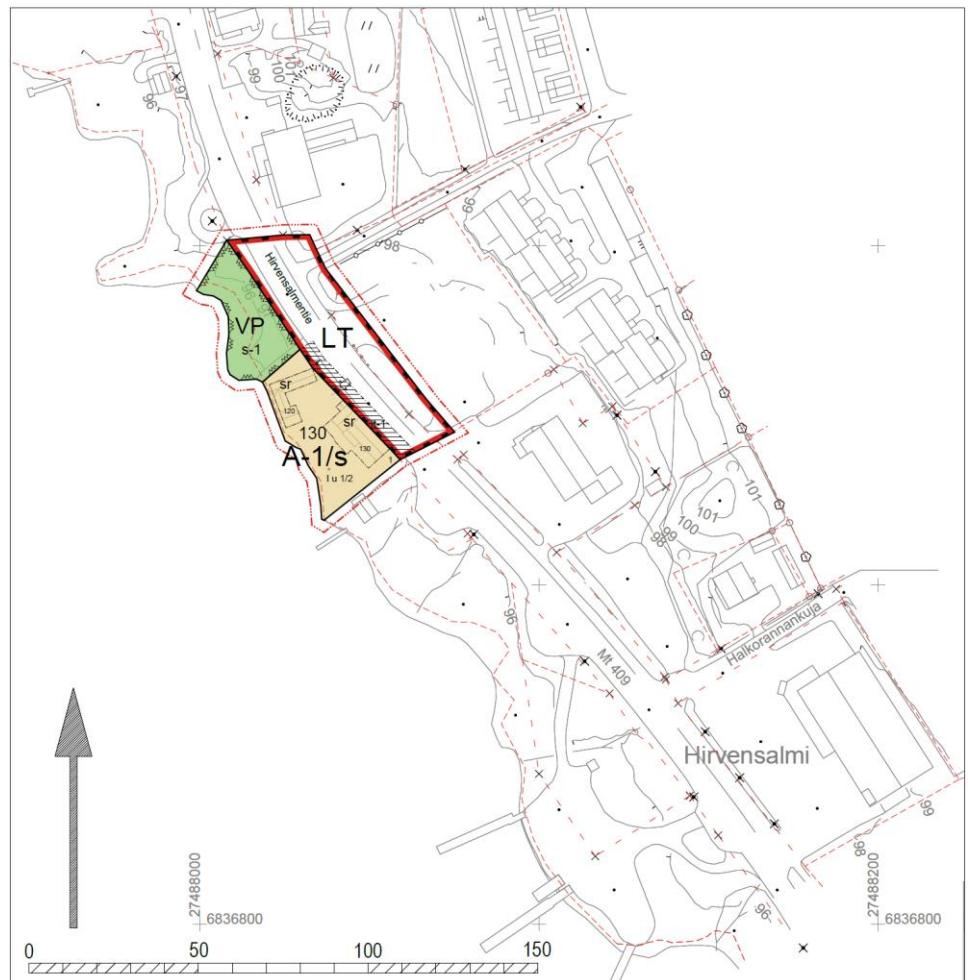
Hyväksyttiin.

Rak.ltk 13.10.2020
37 §

Tekninen toimisto pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta 30.10.2020 mennessä.

Kaavamuutoksen luonnosaineisto on ollut 17.7.2019 päivätyllä kuuluksella julkisesti nähtävänä 14 vuorokauden ajan 22.7.- 5.8.2019, MRL 65 § ja MRA 27 §. Lausunnot on saatu Etelä- ja Pohjois-Savon ELY:iltä, Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta, Rakennuslautakunnalta, Etelä-Savon Maakuntaliitolta, Maakuntamuseolta ja Museovirastolta. Kaavanlaatija on ottanut annetut lausunnot kaavaehdotusta laadittaessa huomioon ja antanut vastineet.

Maanomistajille ja asianosaisille lähteneet kirjeet eivät tuoneet luonnosvaiheeseen muistutuksia tai kommentteja.



Kuva 1 Kaavaehdotuskartta

Kaava-asiakirjat ovat esillä kokouksessa.

Rak.tark. Rakennuslautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta

Päätös Hyväksyttiin.

RAKENNUSVALVONTATAKSAN TARKISTAMINEN

Rak.ltk
38 §

Nykyinen rakennusvalvontataksa on tullut voimaan 1.1.2020.

Kokouksessa esitellään rakennusvalvontataksaehdotus muutoksi-
neen. Pääperiaatteena on ollut nostaa taksoja keskimäärin ~ 2,0 %
yleisen kustannustason nousun ja talousarvion 2021 raamien perus-
teella.

Lisäksi taksan sisältöä muutetaan siten, ettei sähköiseen luvan hake-
miseen anneta enää ”kannustin” alennusta. Alennus on ollut käytössä
palvelun käyttöönoton alusta asti (vuosi 2016). Rakentamisen lupia
haetaan sähköisesti jo valtaosa, joten alennus ei enää ole perusteltua,
sillä alennuksella pyrittiin hakijoita ohjaamaan palvelun käyttöön. Toi-
nen tärkeä muutos on myös maksun perusteen määräytymisvuoden
muutos. Aikaisemmin maksu määräytyi luvan hakuvuoden mukaan,
mutta uusitussa taksassa maksu määräytyy päätöspäivän mukaan.
Syynä tähän muutokseen on ollut, että asiakas on voinut roikottaa lu-
paansa vireillä jopa vuosia. Nyt ehdotetussa taksassa tällainen vitkut-
telu halvemmän maksun toivossa poistuu.

Kuntalain mukaan hallintosäännössä taksan euromäärien muutos voi-
daan delegoida toimielimille, mutta taksan sisältömuutokset on hyväk-
sytettävä kunnanvaltuustolla.

Rakennusvalvontataksaehdotus 2021 [liitteenä nro 1](#).

Rak.tark. Rakennuslautakunta hyväksyy uuden rakennusvalvontataksaehdotuk-
sen ja esittää sen edelleen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hy-
väksyttäväksi. Uusi rakennusvalvontataksa tulee voimaan 1.1.2021 al-
kaen.

Päätös Hyväksyttiin.

ILMOITUSASIAT

Rak.ltk

39 §

Rak.tark.

Luetaan tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Kunnanhallituksen pöytäkirjan ote 21.9.2020 § 62: Talousarvion 2021 raamit
2. Rakennuslautakunnan tiedoksi saatetaan rakennustarkastajan myöntämät poikkeamis-, rakennus-, toimenpidelupa- ja jatkoaika-päätökset ajalta 23.5.2020 - 2.10.2020.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Rak.ltk

40 §

Asioiden tultua käsittelyksi puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.20.

OIKAISUVAATIMUSOHJE
Oikaisuvaatimuksen tekeminen

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön asianosainen tai kunnan jäsen voi hakea muutosta **Hirvensalmen kunnan rakennuslautakunnalta** tekemällä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

§§

Oikaisuvaatimusta ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä seuraavista päätöksistä, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§§ 32 – 40

Seuraaviin päätöksiin saa hakemusosoituksella hakea muutosta markkinaoikeudesta:

§§

Päätöksestä, johon voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella, ei saa kuntalain 137 §:n mukaan valittaa.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän päivän jälkeen.

Asianosainen saa päätöksestä tiedon kirjeellä. Tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on asetettu julkisesti nähtäville.

Oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan:

HIRVENSALMEN KUNTA/RAKENNUSLAUTAKUNTA
Keskustie 2
52550 HIRVENSALMI

Aukioloaika 9.00 – 15.00

VALITUSOSOITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalitukseen vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asiansainen sekä kunnan jäsen.

§§

VALITUSVIRANOMAINEN

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64, PL 1744
70101 KUOPIO

ita-suomi.hao@oikeus.fi
puh 029 56 42502
fax 029 56 42501

Kunnallisvalitus, §§

valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, §§

valitusaika 30 päivää

MUU VALITUSVIRANOMAINEN §§

valitusaika päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjassa on ilmoitettava:

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

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu.