

Lupa- ja toimitusjaosto

Aika 28.05.2024 klo 16:00 - 17:24

Paikka Tekniset palvelut, Toritie 6 A

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajat	4
§ 3	Naapurin valitus liittyen kiinteistön 700-405-3-39 saunarakennukseen ja sen välittömään ympäristöön	5
§ 4	Ruokolahden kunnan rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvontataksan uusiminen	7
§ 5	Rakennusvalvontataksan tarkistaminen	9
§ 6	Muut esille tulevat asiat	10

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kaski Pekka	puheenjohtaja	Poistui kokouksesta klo 16:53
	Tella Esko	varapuheenjohtaja	
	Kyyrö Heidi	jäsen	
	Kalpio Matti	jäsen	
Poissa	Pitkämäki Anni		
Muu	Kosunen Päivi	kunnanhallituksen edustaja	
	Purujoki Jarkko	rakennustarkastaja, esittelijä	
	Hallikainen Kirsi	palvelusihteeri, pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Pekka Kaski puheenjohtaja	Kirsi Hallikainen pöytäkirjanpitäjä
------------------------------	--

Käsitellyt asiat

1 - 6

Pöytäkirjan tarkastus Ruokolahdella 28.5.2024

Esko Tella pöytäkirjantarkastaja	Matti Kalpio pöytäkirjantarkastaja
-------------------------------------	---------------------------------------

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja asetetaan nähtäville 29.5.2024 Ruokolahden kunnan internet-sivuille osoitteessa <https://ruokolahti.fi/paatokset> dd.MM.yyyy

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ltjaosto 28.05.2024 § 1

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen aluksi jaosto suoritti katselmuksen kiinteistöllä 700-405-3-39.

Pöytäkirjantarkastajat

Ltjaosto 28.05.2024 § 2

Tarkastusvuorossa ovat Heidi Kyyrö ja Esko Tella.

Pöytäkirja tarkastetaan 28.5.2024 ja asetetaan nähtäville 29.5.2024

Ruokolahden kunnan internetsivuille osoitteessa:

https://dynastyjulkaisu.ruokolahti.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Heidi Kyyrö ja Esko Tella.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Matti Kalpio ja Esko Tella.

Naapurin valitus liittyen kiinteistön 700-405-3-39 saunarakennukseen ja sen välittömään ympäristöön

Ltjaosto 28.05.2024 § 3
122/10.03.00/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
puh. 044 4491 256
jarkko.purujoki@ruokolahti.fi

Anu Pimiän valtuuttamana Asianajotoimisto Fenno Oy:ltä on saapunut Ruokolahden kunnalle 15.4.2024 päivätty kirje, jossa vaaditaan kuntaa antamaan valituskelpoinen päätös seuraavassa asiassa.

Haloniemessä sijaitsevan kiinteistön 700-405-3-52 omistaja Anu Pimiä on aiemmin tehnyt huomautuksia rakennusvalvontaan naapurikiinteistönsä 700-405-3-39 saunarakennuksen korjaamisesta ja sen välittömästä ympäristöstä. Huomautukset ovat koskeneet kiinteistön rannassa sijaitsevan saunarakennuksen käyttötarkoitusta, rakennukseen vaadittavaa rakennuslupaa ja sen puuttumista, sijoitusta, ranta-alueella tehtyä pengerrystä ja luvatonta maisemakuvan muuttumista.

Pimiän mukaan rannassa oleva saunarakennus on pesutuparakennus, jonka korjaustöille olisi tullut hakea rakennuslupa käyttötarkoituksen muutoksen takia. Lisäksi alueelta on luvatta poistettu puustoa ja rantaa pengerretty sepelillä ja murskeella, minkä vuoksi ranta on rehevöitynyt. Saunarakennusta vaaditaan purettavaksi ja ranta on ennallistettava.

Asian tutkinta

Kiinteistön 700-405-3-39 rannassa sijaitseva saunarakennus on rakennettu 1800-luvun lopulla tai 1900-luvun alussa. Rakennuksessa on useista lähteistä saatujen tietojen mukaan ollut aina sauna, joten sen käyttötarkoitus on näin ollen pysynyt samana. Saimaan rantaosayleiskaavamääräysten mukaisesti voimassaolleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata. Saunarakennuksen rakentamisen aikana alueella ei ollut voimassa mitään kaavaa, joten se voidaan katsoa rakennetun sen aikaisen voimassa olleen lainsäädännön nojalla. Tällä hetkellä voimassa olevassa Saimaan rantaosayleiskaavassa saunarakennuksen kohdalla on vihreällä kolmiolla merkitty kantatilan saunan paikka. Rakennuksen tietoja ei löydy kunnan rakennusrekisteristä. Vanhat rakennukset, jotka eivät ikänsä mukaisesti ole tarvinneet rakennuslupaa, puuttuvat rekisteristä.

Kunta on pyytänyt lausuntoa Etelä-Karjalan museolta ja siinä todetaan, että rakennuksen säilyminen paikallaan edistää kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä rantaosayleiskaavan mukaisesti, eikä rakennuksen siirto tai purkaminen ole kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta perusteltua.

Verrattaessa nykytilannetta ja valokuvaa 1960-luvulta, voidaan havaita, että rakennuksen edustalla on ollut aikaisemminkin jonkinlainen pengerrys. Uusi pengerrys on vanhaan verrattuna hieman entistä korkeampi ja mahdollisesti myös hieman leveämpi, erot vanhaan ovat kuitenkin

Lupa- ja toimitusjaosto

§ 3

28.05.2024

vähäisiä. Pengerrys suojaa rakennusta Saimaan vedenpinnan vaihteluiden luomalta eroosiolta, ja on rakennuksen säilymisen kannalta välttämätön. Vähäinen muutos pengerryksessä ei valokuvien mukaan ole aiheuttanut muutosta rannan rehevöitymisessä. Vanhan pengerryksen muutos on niin vähäinen, ettei sen voi tulkita olevan rakennusjärjestyksen 9 §:n mukainen vesirajalaite.

Etelä-Karjalan museon lausunnon mukaan moderni terassi ja uusi pengerrys nostavat rakennusta esille 1960-luvun kuviin verrattuna enemmän, mutta toisaalta pengerrys edistää merkittävästi rakennuksen säilymistä paikallaan.

Ranta-alueelta on katselmuksen perusteella poistettu muutama yksittäinen puu. Puiden poisto on ollut rakennuksen säilymisen kannalta olennaista. Alue ei ole puiden poiston takia merkittävästi muuttunut ja rakennusjärjestyksen kohdan VI Rakentaminen ranta-alueilla mukaan puuston harventaminen ranta-alueella on sallittua.

Johtopäätös

Asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, joiden mukaan saunarakennus olisi purettava ja ranta ennallistettava.

Edellä mainitun vuoksi rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Oheismateriaalina jaetaan Asianajotoimisto Fenno Oy:n vaatimus, valokuvia eri vuosikymmeniltä, Etelä-Karjalan museon lausunto sekä Haloniemen historiaa tutkineen arkkitehdin kirje.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Purujoki Jarkko

Päätösehdotus

Lupa- ja toimitusjaosto ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimusten takia.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ruokolahden kunnan rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvontataksan uusiminen

Ltjaosto 28.05.2024 § 4
123/10.03.00/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
puh. 044 4491 256
jarkko.purujoki@ruokolahti.fi

Ruokolahden kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2018 ja rakennusvalvontataksa 1.1.2020. Rakennusjärjestys on uusittava vastaamaan uuden 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain sisältöä ja samalla on uusittava rakennusvalvontataksa vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä.

Rakentamislain 17 §:n mukaan: "Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin."

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto ja rakennusjärjestys on saatettava voimaan viimeistään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaan tulosta eli vuoden 2027 loppuun mennessä. Kunnanvaltuusto hyväksyy myös rakennusvalvontataksan perusteet.

Kuntarajat ylittävä yhteistyö rakennusvalvontojen välillä yhdenmukaistaa rakentamista ohjaavien määräysten tulkintaa ja sujuvoittaa rakentajien asioimista eri kuntien alueilla. Ruokolahden, Imatran, Rautjärven ja Parikkalan rakennusvalvonnat ovat jo nyt tehneet yhteistyötä viranomaisvalvonnassa, mutta uuden rakentamislain aiheuttamat muutokset antavat mahdollisuuden syventää yhteistyötä lisäämällä tulkinnan yhdenmukaisuutta rakennusjärjestyksen avulla.

Kuntaliitto on yhdessä rakennusvalvontojen kanssa valmistellut rakennusjärjestysmallia ja taksaohjetta, joiden on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.

Lupa- ja toimitusjaosto

§ 4

28.05.2024

Esittelijä

Rakennustarkastaja Purujoki Jarkko

Päätösehdotus

Lupa- ja toimitusjaosto päättää, että Ruokolahden kunnan rakennusjärjestys sekä taksa uusitaan vastaamaan uutta rakentamislakia ja että Ruokolahden rakennusvalvonta aloittaa rakennusjärjestyksen uusimisen valmistelun viranhaltijayhteistyönä yhdessä Imatran, Rautjärven ja Parikkalan rakennusvalvontojen kanssa, kun Kuntaliiton valmisteleva rakennusjärjestysmalli on julkaistu.

Päätös

Hyväksyttiin.

Heidi Kyyrö poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.53.

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen

Ltjaosto 28.05.2024 § 5
132/02.09.00/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
puh. 044 4491 256
jarkko.purujoki@ruokolahti.fi

Ruokolahden kunnan rakennusvalvontataksan perusteet on kunnanvaltuusto hyväksynyt 10.12.2018 § 55 ja taksa on tullut voimaan 1.1.2019 alkaen. Maksuja on tarkistettu teknisten palvelujen lautakunnassa 18.11.2019 § 64 ja ne tulivat voimaan 1.1.2020.

Taksassa ei ole määritelty aurinkovoimalalle erikseen rakennusvalvontamaksua. Aurinkovoimaloita koskevia rakennuslupia saattaa tulla rakennusvalvonnan käsittelyyn tämän vuoden aikana.

Ruokolahden kunnan voimassa olevan hallintosäännön 71 §:n mukaan kunnanvaltuusto päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Purujoki Jarkko

Päätösehdotus

Lupa- ja toimitusjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että rakennusvalvontataksan 2 §:n 2.5 kohtaan lisätään taksa aurinkovoimalalle seuraavasti:

Aurinkovoimala, yli 1000 m ²	3450,00 €
lisäksi 5000 m ² ylittävältä osalta	+ 0,40 €/paneeli m ²

Tämä maksu tulee voimaan 1.8.2024.

Päätös

Hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Ltjaosto 28.05.2024 § 6

Päätösehdotus

Jaosto päättää ottaa käsittelyyn jaoston jäsenten tai rakennustarkastajan mahdollisesti esille ottamat muut asiat.

Päätös

Keskusteltiin uuteen rakentamislakiin, luvattomiin rakennuksiin ja kiinteistöveroon liittyvistä asioista.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 4, § 5, § 6

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 3**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta 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.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, sisäänkäynti Puistokadun puolelta,
70100 Kuopio

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Puhelin: 029 56 42502 (asiakaspalvelu)

Faksi: 029 56 42501

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

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 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) vaatimusten perustelut;

4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. 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.

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 vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [Tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Ruokolahden kunnan kirjaamosta.

Käyntiosoite: Virastotie 3, 56100 Ruokolahti
Postiosoite: Virastotie 3, 56100 Ruokolahti
Sähköposti: kirjaamo@ruokolahti.fi
Puhelin: (05) 26911

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9–15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty xx.xx.20xx.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty xx.xx.20xx.