

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Aika 17.02.2025, klo 16:13 - 16:26

Paikka Liikuntahalli Kisala, kokoushuone Hietala ja Teams- etäyhteys

Käsitellyt asiat

§ 7 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 8 Pöytäkirjan tarkastus

§ 9 Pertunmaan rantaosayleiskaava_luonnos/Rakennuslautakunnan lausunto

**§ 10 Kuortin teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus /
Rakennuslautakunnan lausunto**

§ 11 Ilmoitusasiat 17.2.2025 / Rakennuslautakunta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Markku Nuutila, puheenjohtaja
Marko Siiriäinen, 1. varapuheenjohtaja
Paavo Korhonen
Markku Laine
Katja Mattila
Nina Ruuth

Muut saapuvilla olleet

Mirja Marttila, palvelusihteeri, sihteeri
Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, esittelijä
Tapio Hämäläinen, kh edustaja
Sari Lantta, kh pj.

Poissa

Juho Järvenpää, kunnanjohtaja
Mia Lamponen

Allekirjoitukset

Markku Nuutila
Puheenjohtaja

Mirja Marttila
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

20.02.2025

20.02.2025

Nina Ruuth

Marko Siiriäinen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja julkaistaan yleisessä tietoverkossa (www.mantynharju.fi) 21.2.2025

Mirja Marttila, palvelusihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

§ 7

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen.

Hallintosääntö 134 § Toimielimen päätöksentekotavat

Hallintosääntö 135 § Sähköinen kokous

Hallintosääntö 136 § Sähköinen päätöksentekomenettely

Hallintosääntö 137 § Kokousaika- ja paikka

Hallintosääntö 138 § Kokouskutsu

Hallintosääntö 139 § Sähköinen kokouskutsu

Hallintosääntö 140 § Esityslistan ja liitteiden julkaiseminen kunnan verkkosivuilla

Hallintosääntö 141 § Jatkokokous

Hallintosääntö 142 § Varajäsenen kutsuminen

Hallintosääntö 143 § Läsnäolo kokouksessa

Hallintosääntö 146 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Rakennuslautakunnan jäsen Nina Ruuth osallistui kokoukseen Teams -etäyhteydellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

§ 8

Pöytäkirjan tarkastus

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

Hallintosääntö 159 § Pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen

- pöytäkirjantarkastajia valitaan kaksi
- pöytäkirjantarkastajat valitaan aakkosjärjestyksessä
- pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Nina Ruuth ja Marko Siiriäinen.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Nina Ruuth ja Marko Siiriäinen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

§ 9

Pertunmaan rantaosayleiskaava_luonnos/Rakennuslautakunnan lausunto

MjuDno-2025-77

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö_PertunmaaRYK
- 2 PertunmaaRYK_LuonnosOAS
- 3 PertunmaaRYK_Luonnoskartat1_41
- 4 PertunmaaRYK_Luonnos_merkinnat
- 5 PertunmaaRYK_Luonnos_selostus

Tekninen lautakunta on pyytänyt rakennuslautakunnan lausuntoa Pertunmaan rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, jotka ovat nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tietosisällöt ovat osittain vanhentuneet, niiden tulisi vastata vuoden 2025 todellista tilannetta (esim. karttapalvelun osoite ja rakennusjärjestys).

Kaavaluonnoksessa olevat rakennusoikeudet ja rakennusten rantaetäisyydet sekä rakennuspaikkojen kokomääräykset poikkeavat merkittävästi Mäntyharjun muun rantaosayleiskaavoitettun alueen rakennusoikeuksista. Mikäli näitä ei päivitetä kunnan yleisen tason mukaisiksi (määräykset Mäntyharjun rakennusjärjestyksessä 2025), ei kiinteistöjen omistajien tasapuolisen kohtelu ja yhtenäiset käytännöt koko kunnan alueella toteudu. Erilaiset kaavamääräykset kunnan eri osa-alueilla kuormittavat myös rakennusvalvontaa turhaan, esimerkiksi kiinteistöjen omistajien lisääntyvänä ohjaustarpeena. Kaavamääräykset päivittämällä saataisiin kaava samalla kertaa päivitettyä Rakentamislain hengen mukaiseksi.

Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole millä laajuudella kaavamuutoksesta on tiedotettu kiinteistöjen omistajia. Rakennusvalvonnan kokemusten pohjalta on erittäin tärkeää tiedottaa kaavamuutoksista ja niiden mahdollisuuksista laajasti ja riittävästi, jotta kaikki kaavan alueen kiinteistöjen omistajat ovat tietoisia muutosmahdollisuudesta ja voivat esittää esimerkiksi maasto-olosuhteista johtuvat muutostarpeet sekä mahdolliset rakennuspaikkojen laajennus tai käyttötarkoituksen muutostarpeet.

Kaava-aineistossa on todennäköisiä virheitä, jotka sellaisinaan tulisivat vaikeuttamaan rakentamisen luvitusta. Esimerkiksi Kohde 18 on merkitty AM -merkintä kahden eri kiinteistön alueelle, joista toinen alle 1,2 ha kiinteistö, jolla sijaitsee pääosa olemassa olevista rakennuksista – teoriassa tämän laajuinen kiinteistö ei todennäköisesti voi toimia toimivana maatilana, joten oikeampi merkintä on AP. Edellä mainitun kiinteistön rannassa on RA-1 rakennuspaikka, joka kohdistuu kahdelle eri kiinteistölle. Myös tämä tulee kohdistaa yhdelle kiinteistölle, jolloin kaavan käyttö luvituksen perusteena on selkeämpää.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Kaavamääräyksissä on todennäköisiä kirjoitusvirheitä, esimerkiksi Rakennusoikeus metreinä.

Kokonaisuutena kaavapäivityksestä todetaan, että on erittäin hyvä kun kaavassa olleita virheitä korjataan, se helpottaa asioiden käsittelyä tulevaisuudessa.

Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä asiana kaavoituksen edistymistä ja poikkeamislupien tarpeen vähenemistä, jolloin rakentamaan päästään suorilla rakentamisluvilla.

Rakennuslautakunta esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen ajantasaistamiseksi sekä kehittämiseksi Mäntyharjun kunnan kiinteistöjen omistajia tasapuoliseen kohteluun mahdollistavaksi seuraavia korjauksia ja/ tai muutoksia:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tietosisällöt ovat osittain vanhentuneet, niiden tulisi vastata vuoden 2025 todellista tilannetta (esim. karttapalvelun tiedot ja rakennusjärjestys).
2. Määrittämään rakennusoikeudet ja rantaetäisyydet sekä rakennuspaikkojen kokomääräykset samoiksi kuin pääosalla kunnan rantaosayleiskaavoja on (määräykset Mäntyharjun rakennusjärjestyksessä 2025). Näillä toimenpiteillä saadaan kaava samalla kertaa päivitettyä Rakentamislain hengen mukaiseksi.
3. Varmistamaan, että kaavamuutoksesta on tiedotettu laajasti ja riittävästi niin, että kaikki kaavan alueen kiinteistöjen omistajat ovat varmasti tietoisia muutosmahdollisuudesta ja voivat esittää muutostarpeet (esim. maasto-olosuhteista johtuvat).
4. Kaava-aineisto tulee kokonaisuudessaan tarkastaa todellisen tilanteen mukaiseksi (esim. rakennuspaikat kohdistuvat yhdelle kiinteistölle ja ovat kiinteistön koon mukaisia käyttötarkoitukseltaan), ennen ehdotusvaihetta.
5. Korjaamaan todennäköiset kirjoitusvirheet (esim. kaavamääräykset).

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Tekninen lautakunta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

§ 10

Kuortin teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus / Rakennuslautakunnan lausunto

MjuDno-2025-78

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

Liitteet

- 1 Kuortin_teollisuusalue_luonnos_lausuntopyyntö
- 2 Kuortin teollisuusalue_AK_muutos ja laajennus_luonnos_kaavamerkinnät_29042024
- 3 Kuortin_teollisuusalue_AK_muutos ja laajennus_luonnos_selostus 29042024
- 4 Kuortin teollisuusalue_AK_muutos ja laajennus_luonnos_OAS_29042024

Tekninen lautakunta on pyytänyt rakennuslautakunnan lausuntoa Kuortin teollisuusalueen muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksesta (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) 21.2.2025 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tietosisällöt ovat osittain vanhentuneita, niiden ajantasaistaminen toisi paremmin esiin nykyisen tilanteen.

Rakennusvalvonnan käytännön kokemuksen mukaan liian tarkalle tasolle viedyt kaavat maaseutukunnassa voivat aiheuttaa epävarmuutta tai jopa ”turhaa poikkeamislupamenettelytarvetta”, tietojärjestelmistä rakennuspaikkoja etsiville (RYHTI -hankkeen tavoite). Tässä kaavassa on maaseutumaiseen ympäristöön osoitettu ohjeellisia tonttien/ rakennuspaikkojen rajoja – ovatko ne tarpeen, niiltä osin kuin kaavan mukainen alue ei ole kaavoitusvaiheessa jo varattu tietylle toimijalle. Toimivampaa olisi rajata kortteleiden rakennuspaikkoja korkeintaan osoittamalla teollisuusrakennuspaikan vähimmäiskoko kaavamääräyksissä.

Maaseutumaisen ja kuitenkin hyvän maatieyhden varrella olevan kaavan tulisi olla mahdollistava ilman poikkeamisia, jotta se ei hidasta rakentamisen luvitusta. Tämän kaltaisessa paikassa olisi varmasti tarvetta olla osoitettu rakennusoikeutta myös T-KEM -merkinnällä, mikäli yleiskaava ei merkintää estä.

Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä asiana kaavoituksen edistymistä ja poikkeamislupien tarpeen vähenemistä, jolloin rakentamaan päästään suorilla rakentamisluvilla.

Rakennuslautakunta esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tietosisällön ajantasaistamista ja kaavaluonnoksen ajantasaistamiseksi sekä kehittämiseksi Mäntyharjun kunnan elinkeinorakentamisen luvittamisen sujuvoittamiseksi seuraavia korjauksia ja/ tai muutoksia:

- 1) Harkitsemaan onko teollisuusalueen kaavassa tarpeen osoittaa ohjeellisesti tonttien/ rakennuspaikkojen rajoja, ellei jotain ohjeellista tonttia ei ole varattu tietylle toimijalle jo kaavavaiheessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

2) Selvittämään onko tarvetta osoittaa myös muun tyyppistä rakennusoikeutta kuin T, TY ja TY-1, esimerkiksi T-KEM ellei yleiskaava ei merkintää estä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Tekninen lautakunta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

§ 11

Ilmoitusasiat 17.2.2025 / Rakennuslautakunta

MjuDno-2025-122

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

Liitteet

1 Rakennustarkastajan myöntämät luvat 1.1.-11.2.2025 _ hakemukset jätetty ennen 1.1.2025

Kunnanvaltuusto 16.12.2024 § 48, Ote pöytäkirjasta: Kunnanvaltuusto on kumonnut Asemanseudun asemakaavan Penttilänlammen eteläosan osalta (MRL 52 §). Päätös on lainvoimainen.

Rakennustarkastajan 1.1.-11.2.2025 antamat päätökset erillisenä liitteenä. Käsiteltyjen päätösten lupahakemukset on jätetty ennen 1.1.2025, joten ne on käsitelty MRL:n mukaisin säädöksiin.

Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tietoon saaduksi.

Päätös

Rakennuslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tietoon saaduksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§7, §8, §9, §10, §11

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimus / kunnallisvalitus

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)