

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan lupapäätökseen LP-529-2023-00773

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.08.2024 § 46

658/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Rakennuslakimies Turo Järvinen 13.8.2024

Rakennustarkastaja on päätöksellään 13.6.2024 / LP-529-2023-00773 myöntänyt rakennusluvan kolmen asunnon rivitalon rakentamiseksi kiinteistölle 529-3-43-26.

Tyytymättöminä päätökseen ovat [REDACTED] ja [REDACTED] tehneet 18.6.2024 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

Liite 1, YMPRA 20.8.2024

Viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia toimitelimen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään mm. seuraavaa:

131 §. Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;*
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.*

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;*
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;*
- 3) energiaselvitys;*
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;*
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;*
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

135 §. Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*

- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennuslupan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

139 §. Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

175 §. Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

171 §. Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Oikaisuvaatimuksen kohdissa 1. ja 2. esitettyyn viitaten rakennustarkastajan lupapäätöksessä 13.6.2024 on asetettu muun muassa seuraavat ehdot:

Varsinais-Suomen vastuullinen vastuumuseo:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tarkkailla tärinän vaikutuksia sekä tärinän aiheuttamia muutoksia lähiympäristön rakennuksissa. Haitallisten vaikutusten välttämiseksi rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia tarkkailuohjelma ja suunnitelma vaikutusten seuraamiseksi ja valvomiseksi. Asiassa tulee huomioida ympäristöministeriönasetus pohjarakenteista 465/2014.

Tarkkailuohjelman ylläpitovelvollisuus

Jos on odotettavissa, että rakentaminen voi aiheuttaa haitallisia muutoksia ympäristön luonnonolosuhteissa, maa- ja kalliopohjassa, pohjaveden virtauksessa, pohjavedessä tai rakennusalueen tai ympäristön rakennuksissa tai rakenteissa, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä muutosten vaikutukset. Haitallisten vaikutusten välttämiseksi on rakentamisen aikana seurattava vaikutuksia rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman tarkkailuohjelman mukaisesti ja laadittava tarkkailu ja seuranta suunnitelma.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto 10.4.2024 on alkuperäisissä lupamateriaaleissa.

Kohdassa 3. parvekkeiden sijoittelun osalta todetaan, että rakennusta ei ole sijoitettu oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistön puoleiselle rajalle vaan Puistotiehen rajoittuvalle tontin osalle parvekkeiden sijaitessa kiinteistön sisäpihan puolella. Tiiviisti rakentuneessa keskustarakenteessa luvanhakijan ei voida katsoa sijoittaneen rakennusta tai rakentavan sitä niin, että se tarpeettomasti haittaisi naapuria tai vaikeuttaisi naapurikiinteistön sopivaa rakentamista, jolloin rakennuslupa suunnitelman mukaiseen hankkeeseen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan myönnettävä.

Kohdassa 4. pysäköintipaikoista esitetyn osalta todetaan, että asemakaavassa on määrätty pysäköintipaikkojen lukumäärän vähimmäismitoituksesta, joka alueella on vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden. Asemapiirroksessa on esitetty autopaikkojen lisäksi muut MRL:n edellyttävät toiminnot kiinteistöllä, jolloin suunnitelma ja pysäköintipaikkojen lukumäärä on maankäyttö- ja rakennuslain sekä asemakaavamääräysten mukainen.

Kohdassa 5. vaaditun osalta todetaan, että rakennuslupaviranomainen ei käsittele kiinteistörasitteita eikä maankäyttö- ja rakennuslaki edellytä rakennusluvan myöntämisen ehtona naapurikiinteistöjen vesihuoltoa koskevaa rasitetta.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan rasite perustetaan kiinteistötoimituksessa. Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistötoimitusten ja muiden lain 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava- aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin Maanmittauslaitos. Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (toimitusmiehet).

Kiinteistönmuodostamislain 156 §:n mukaan rasitteen perustamisen edellytyksenä on myös siitä sopiminen kiinteistöjen kesken:

Rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa.

Vesihuoltolain 7 §:n mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Lain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Esittelijä	Rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 135, 139, 144, 171 ja 175 §:n nojalla - hylkää oikaisuvaatimuksen sekä - pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.
Päätös	Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.