

Ilona ja Miika Varjosen oikaisuvaatimus

451/10.04.00/2017

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.06.2017 § 10

Rakennuslakimies Turo Järvinen 13.6.2017:

Rakennustarkastaja on päätöksellään 17.05.2017 § 354 myöntänyt rakennusluvan 17-0235-R Mari ja Tuomas Vasamalle omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi.

Varjoset ovat tyytymättöminä päätökseen tehneet oikaisuvaatimuksen 2.6.2017, joka kuuluu seuraavasti:

LIITE A2, YMPRA 20.6.2017

Rakennustarkastajan päätökseen tyytymättömällä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä –asetuksessa säädetään muun muassa seuraavaa:

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 säädettyt 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 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvien osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

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

MRL 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.*

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

MRA 85 §. Poikkeuksen hakeminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä*

asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;

2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä

3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 86 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

Rakennusalan ylittämistä länsipuolella 2,9 metrillä on hakija perustellut maaston muodoilla ja autopaikoituksen mahdollistamiselle tontin ja rakennuksen itäpuolella, jota kautta kiinteistölle on osoitettu kulku. Pääsuunnittelijan mukaan hakemuksen mukainen rakennuksen suunnittelu ja sijoittelu länsi-itä linjassa on naapureiden keskinäisen yksityisyyden kannalta parempi, kuin jos rakennus olisi suunnittelu ja sijoittelu rakennusalan suuntaiseksi, jolloin useampi tila väistämättä avautuisi länteen muutoksenhakijoiden suuntaan. Vähäisen poikkeamisen ei tältä osin voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista taikka johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupahakemuksen asemapiirroksen perusteella asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys muutoksenhakijoiden puoleisesta rajasta on vähintään 7 metriä. Muutoksenhakijoiden asuinrakennuksen etäisyys rajasta on noin 7 metriä. Etäisyydet mitataan asuinrakennuksesta. Terrassirakenteet voivat sijaita kaavanmukaisen rakennusalueen ulkopuolella. Pääsuunnittelijan mukaan parvekkeen ja terrassin kaiteet on suunniteltu muutoksenhakijoiden suuntaan umpinaisiksi molemmiin puoleista yksityisyyttä silmällä pitäen.

Näin ollen rakennusta ei ole sijoitettu tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapuri kiinteistön sopivaa rakentamista.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Rakennuslautakunta MRL 135 §:n, 171 §:n, 175 §:n ja 187 §:n sekä MRA 85 §:n nojalla

- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan muutoksenhaunalaisen päätöksen.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.

