

# Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan lupapäätökseen LP-529-2021-582

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.08.2021 § 60

1205/10.03.00.01/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro 10.8.2021:

Rakennustarkastaja on päätöksellään 21.6.2021 / LP-529-2021-00582 myöntänyt rakennusluvan kahden rivitalon, talousrakennuksen ja lämpökaivon rakentamiseksi kiinteistölle [REDACTED]

Tyytymättöminä päätökseen ovat [REDACTED] tehneet 7.7.2021 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

LIITE A4, YMPRA 19.8.2021

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

### **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 annetuista 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.

### **144 §. Aloittamisoikeus.**

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitetussa asiassa voidaan valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.

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

-----  
Rakennusluvassa on myönnetty vähäinen poikkeama MRL:n 175 §:n perusteella asemakaavassa määrätyn rakennuksen enimmäispituudesta 22 metriä sallien 29 metrin mittainen julkisivu.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja tontin käyttö muiden sille sijoittuvien toimintojen osalta on hakijan suunnitelman mukaisena arvioitu tarkoituksenmukaisimmaksi. Poikkeaminen on vähäinen ottaen huomioon, että koko asemakaavatontti, lukuun ottamatta tontin ulkoreunoja, on rakennusala. Asemakaavakartassa kyseisellä tontilla esitetty rakennusten sijoittelu on vain ohjeellinen eikä rajoita rakentamisen toteuttamista toisin.

Myönnetystä vähäisestä poikkeamisesta ei myöskään aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta *merkittäviä* haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakija on täydentänyt hakemustaan poikkeamiseen vaaditulla erityisellä syyllä. Hakijan perusteena oli rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö. Rakennusvalvonta on tältä osin korjannut päätöstä 11.8.2021 hallintolain § 53 mukaan. Rakennusluvassa esitetty valmisteluteksti on poistettu ja korvattu poikkeamiseen vaaditulla erityisellä syyllä. Uusi ote on lähetetty luvanhakijalle ja oikaisuvaatimuksen tekijälle 11.8.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskeneessa hallituksen esityksessä HE 101/1998 on yksityiskohtaisissa perusteluissa 175 §:ssä säädetyn vähäisen poikkeamisen osalta todettu, että lainkohdan tavoitteena on poikkeustarpeen vähentäminen ja vähäistä poikkeamista koskevan säännöksen käyttöalan laajentaminen.

Hakijan tontti sijaitsee korttelissa 2 ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti korttelissa 4. Asemakaava-alueen rakennustapaohjeissa on itsessäänkin erilaisia ohjeita korttelikohtaisesti; ohjeet ovat erilaisia korttelien 2 ja 4 osalta. Asemakaava-alueen kortteleihin 1 ja 16, jotka ovat niin ikään korttelin 2 naapurialueita, on jo toteutunut ravintola ja päiväkotit, joissa on rakennustapaohjeista poiketen väriykseltään tumma pulpettikatto. Nyt kyseessä oleva hanke soveltuu ympäristöönsä (korttelikohtainen tarkastelu), vaikka toteutus ei ole rakennustapaohjeen mukainen. Naantalin kaupungin maankäyttöosasto on lupaprosessissa arvioinut ja puoltanut hanketta kaupunkikuvalliselta ympäristöönsä soveltuvuudeltaan.

Ympäristöministeriön julkaisussa Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12 (vuodelta 2003) todetaan, että rakentamista on usein ohjattu erityyppisillä rakentamistapaohjeilla. Tällaisilla ohjeilla, joiden laadinnassa tärkeää on kunnan kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisten yhteistyö, ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia. Ne kuvaavat kuitenkin ohjeen laatineen viranomaisen käsitystä siitä, minkälaisia vaatimuksia rakentamista koskevat säännökset ja määräykset rakentamiselle kyseisellä alueella asettavat. Rakentamistapaohjeilla voidaan usein selkeästi ja havainnollisesti tuoda esille sellaisia kaavan ja sen toteuttamisen keskeisiä periaatteita, joita kaavateknisistä syistä on vaikea esittää itse kaavassa.

Asemakaavan Ak-267 (Immanen) kaavamerkinnoissa ja määräyksissä todetaan, että "alueella on lisäksi noudatettava *kaupunginhallituksen erikseen hyväksymiä rakennustapaohjeita*". Edellä mainittu määräys johtaa siihen, että kyseiset rakennustapaohjeet eivät ole juridisesti sitovia. Kuntaliiton rakennusjärjestyksen laatimista koskeva oppaan mukaan on tarpeen erottaa *sitovien rakentamistapaohjeiden antaminen, jotka voidaan saattaa voimaan ainoastaan* käyttämällä samaa menettelyä, jolla rakennusjärjestyksen määräykset muutoinkin annetaan eli *valtuuston hyväksymänä*.

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen (rakennuslupa) yhteydessä. Hakija on asettanut omavelkaisen takauksen vakuudeksi niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Rakentamisen aloittaminen (aloittamisoikeus) lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle tontille ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

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