

# Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen LP-529-2021-00521

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.08.2021 § 61

736/10.03.00.01/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro 10.8.2021:

Rakennustarkastaja on päätöksellään 22.6.2021 / LP-529-2021-00521 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon ja lämpökaivon rakentamiseksi kiinteistölle [REDACTED]

Tyytymättöminä päätökseen ovat [REDACTED] tehneet 8.7.2021 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

LIITE A5, 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.

## **133 §. Kuuleminen ja lausunnot.**

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

-----

#### **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 säädetyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakuomioistuin 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.

---

### **192 §. Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyöluva- ja purkamislupapäätöksestä.**

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
  - 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
  - 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
  - 4) kunnalla.
- 

### **193 §. Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta.**

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Rakennusluvassa on myönnetty vähäinen poikkeama MRL:n 175 §:n perusteella. MRL:n 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla tai sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi *olennaisesti vaikuttaa*. MRL:n 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla tai sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi *olennaisesti vaikuttaa* tai sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa *huomattavasti vaikuttaa*.

Oikaisuvaalituksen tekijät eivät ole viereisen tai vastapäisen kiinteistön omistaja. MRL 133 §:n mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Rakennuslupa- ja poikkeamispäätöksen kohteena olevan asemakaavan mukaisen AO- tontin *kiinteistönrajan etäisyys lähimmän oikaisuvaatimuksen tekijän* Tapio Malmgrenin *kiinteistönrajaan* on noin 34 metriä. Kiinteistöjen välinen alue on luonnonmukaista metsikköä, asemakaavassa VL ja VP -merkinnöillä olevaa virkistys- ja puistoaluetta. Etäisyys poikkeamispäätöksen kohteena olevan *kiinteistönrajan ja* Malmgrenin *asuinrakennuksen välillä* on noin 87 metriä ja asuinrakennusten keskinäinen etäisyys yli 110 metriä. Malmgrenin laiturin ja asuinrakennuksen rakennuspaikan välinen etäisyys on noin 75 metriä. Etäisyys rakennuslupapäätöksen kohteena olevan kiinteistön rajasta Antti Kangasniemen omistamaan ja Pekka Kangasniemen hallitsemaan kiinteistöön on noin 111 metriä sekä Olavi Hakalan kiinteistöön noin 127 metriä. Myös näiden kiinteistöjen ja poikkeamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön välillä on puustoa. Koveran rantaviivan aiheuttama vastapäinen näkymä rakennuspaikalta valittajien omistamien kiinteistöjen rantoihin ei lyhennä etäisyyttä naapureihin eikä sen vuoksi muuta arviointia MRL:n 133 §:n määrittelemästä kiinteistön naapurista.

Lainvoiman saavuttaneen asemakaavan mukaiselle AO- tontille asuinrakennuksen rakentaminen ei voine vaikuttaa yli 34 metrin etäisyydelle jäävien *kiinteistöjen käyttämiseen olennaisesti eikä huomattavasti*, vaikka rakennusluvan yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeaminen asuinrakennuksen ulottumisesta osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. MRL:n 193 §:n 1 momentin 3- kohdan valitusoikeudelle on säännöksessä asetettu huomattavuuskynnys, eli mikä tahansa vaikutus ei ole riittävä valitusoikeuden syntymisen kannalta. Esimerkiksi tällaiseksi ei tapauksessa KHO 2013:85 katsottu pelkästään ikkunasta avautuvan maiseman muutosta.

Niin ikään aiemmassa oikeuskäytännössä on todettu tapauksessa KHO 28.8.2002 taltio 1979, että rakennuspaikasta 100 metrin etäisyydellä olevan kiinteistön omistajalla suunnittelutarveratkaisusta, jolla oli myönnetty lupa 60 metriä korkean telemaston rakentamiseen, ei ollut muutoksenhakuoikeutta.

Edellä mainituin perustein oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole muutoksenhakuoikeutta (valitusoikeutta) kyseiseen rakennuslupa- ja vähäiseen poikkeamispäätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa selostetut kohdekiinteistön rannan ruoppaus- tai muutkaan rakennustyöt eivät sisälly nyt muutoksenhaun kohteena olevaa rakennuslupaan vähäisine poikkeamineen, jolloin niillä ei ole vaikutusta kyseessä olevan rakennusluvan ja vähäisten poikkeamien valitusoikeuden arviointiin. Todettakoon kuitenkin, edellä selostettujen oikeustapausten perusteella, että asumiseen liittyvien äänien kantautumista asemakaava-alueella ei voida pitää huomattavuuskynnyksen ylittävinä eikä asumisen äänillä voi olla kiinteistön muuhun käyttämiseen olennaista vaikutusta, kun vielä otetaan huomioon, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat pitkälti toteutuneella asemakaava-alueella jo keskenään naapureita, joilla kullakin on oma laiturinsa kiinteistönsä rannassa, pienimmillään noin 45 metrin etäisyydellä toisistaan.

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.

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.

Hankkeen rakennuslupahakemuksessa esitetyt ja haetut poikkeamiset ovat MRL:n 175 §:n tarkoittamia vähäisiä poikkeamisia.

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 133, 144, 171, 175, 192 ja 193 §:n nojalla  
- jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen puuttuvan valitusoikeuden vuoksi sekä  
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.

Päätös

Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.