

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen 529-2021-00730

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 75

1241/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennuslakimies Turo Järvinen 28.11.2022

Rakennustarkastaja on päätöksellään 25.10.2022 / LP-529-2021-00730 myöntänyt rakennusluvan loma-asunnon ja laiturin rakentamiseksi kiinteistölle 529-557-1-12.

Tyytymättöminä päätökseen ovat [REDACTED] tehneet 9.11.2022 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

Liite 3, YMPRA 8.12.2022

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.

133 §. Kuuleminen ja lausunnot.

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jolle 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.

136 §. Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;*
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä*
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.*

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.

142 §. Lupapäätöksestä ilmoittaminen.

Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Oikaisuvaatimuksessaan muutoksenhakijat viittaavat sekä vaativat muutosta lukuisiin päätöksiin, muun muassa vuonna 2020 kaupunginhallituksen käsittelemään anomukseen alueen yleiskaavan muuttamiseksi sekä kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 16.5.2022 päättämään poikkeamislupa-an, joita ei voida käsitellä eikä ottaa huomioon 25.10.2022 myönnetyn rakennusluvan muutoksenhaun eli oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa, josta tässä asiassa on kysymys.

Rakennusvalvonta on kuullut rakennushankkeen kohteena olevan kiinteistön naapurit, mukaan lukien muutoksenhakijat, 4.10.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä MRL:n 133 §:n mukaisesti. Kuulemisen perusteella muutoksenhakijat ovat tehneet huomautuksen, joka on toimitettu rakennusvalvonnalle 18.10.2022. Rakennustarkastaja on päätöksenteossaan ottanut huomioon saapuneen huomautuksen ja se on kirjattu rakennuslupapäätökseen 25.10.2022 § 137. Rakennusluvan hakija on ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä antanut vastineensa huomautukseen.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 16.5.2022 § 29 myöntämä poikkeamislupa koskee juuri 80 m² vapaa-ajan asunnon sekä 25 m² saunan rakentamista kyseiselle kiinteistölle kohtaan, johon rakennuslupaa on haettu. Ennen poikkeamisluvan hakemista

kaupunginhallitus on päättänyt alueen yleiskaavamuutoksen käynnistämisestä. Yleiskaavan muuttamista on haettu kiinteistölle yleiskaavassa osoitettujen kahden rakentamattoman rakentamispaikan siirtämiseksi.

Rakennuslupahakemuksen tarkoittaman uudisrakennuksena rakennettavan loma-asunnon ja muutoksenhakijoiden asuinrakennuksen välinen etäisyys on noin 90 metriä ja uudisrakennuksen etäisyys muutoksenhakijoiden kiinteistön rajalle noin 50 metriä, joka on koko matkalta voimalinjan aluetta lukuun ottamatta puustoa. Uudisrakennusta ei siten voida katsoa sijoitetun tarpeettoman lähelle naapuritaikkaa, eikä uudisrakennuksesta aiheutuisi naapurille kohtuutonta haittaa.

Rakennuslupahakemus on siten ollut lainvoimaisen poikkeamisluvan mukainen ja muutoinkin täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) rakennusluvan myöntämiselle säädetyt edellytykset, jolloin rakennuslupa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan myönnettävä (oikeusharkinta).

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Esittelijä	Rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 133, 136, 142 ja §:n nojalla - hylkää oikaisuvaatimuksen sekä - pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että ilmastokoordinaattorin Ulrika Nordblom poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn alussa. Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.
Päätös	Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.