

# Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen 22-0483-R

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022

1237/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennuslakimies Turo Järvinen 29.11.2022

Rakennustarkastaja on päätöksellään 15.11.2022 / 22-0483-R myöntänyt rakennusluvan olemassa olevan loma-asunnon laajentamiseksi 11 m<sup>2</sup> kiinteistöllä 529-481-2-90.

Tyytymättömänä päätökseen on [REDACTED] tehnyt 25.11.2022 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

Liite 4, YMPRA 8.12.2022

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.*

## **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 säädettyt 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 viemäroinnin 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.

### **116 §. Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset.**

*Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.*

*Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.*

*Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.*

Oikaisuvaatimuksessaan muutoksenhakija viittaa kuulemisen perusteella toimittamaansa huomautukseen väittäen, että hakijakiinteistön pinta-ala olisi väärin, sillä rajapyykkiä 2 olisi siirretty ennen rajankäyntiä, jolloin rajapyykin 2 ja 75 sijainnit olisivat väärät.

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) mukaan kiinteistön kokonaispinta-ala on 2055 m<sup>2</sup>. Kiinteistörekisteriotteelta ilmenee myös, että kiinteistön osalta on rekisteröity kiinteistötoimituksina rajankäyntejä 14.12.2013 ja 28.10.2014 sekä kartoitus kokonaan 28.10.2014, jolla on todettu sekä kirjattu maapinta-alan muutos + 55m<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupan yhteydessä tai sen edellytyksenä ei ole rajankäynti taikka kiinteistön pinta-alan mittaaminen. Rakennusvalvontaviranomainen, kuten kuka tahansa muukin, on oikeutettu luottamaan julkisesta rekisteristä, tässä tapauksessa Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) tietoihin kiinteistöjen pinta-aloista sekä rajoista.

Kiinteistötietojärjestelmän tietojen mukaan rajankäynnit ja kartoitus on tehty vuosina 2013 – 2014 eli lähes kymmenen vuotta sitten.

Rakennuslupahakemus on siten täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) rakennuslupan myöntämiseksi säädetty edellytykset, jolloin rakennuslupa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan myönnettävä (oikeusharkinta).

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 116, 131 ja 136 §:n nojalla  
- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä  
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.

Päätös

Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.