

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen LP-529-2022-01291

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.05.2023 § 33

416/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Rakennuslakimies Turo Järvinen 8.5.2023

Rakennustarkastaja on päätöksellään 28.3.2023 / LP-529-2022-01291 myöntänyt rakennusluvan olemassa olevan kytketyn pientalon luoteisjulkisivuun 2 m² ikkunan rakentamiseksi kiinteistöllä 529-12-26-4.

Tyytymättömänä päätökseen ovat As Oy Rantaruonankatu ja As Oy Naantalin Ranta-Illusio tehneet 13.4.2023 saapuneet oikaisuvaatimukset, joka ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 2, YMPRA 16.5.2023

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.

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 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

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

Hakijakiinteistöllä sekä naapureina olevilla muutoksenhakijoiden kiinteistöillä on voimassa asemakaava Ak-89 merkinnällä "AP-103 korttelialue, jolle saa rakentaa erillisiä, että kytkettyjä pientaloja. Kullekin asuinhuoneistolle on oltava oma suoraan ulkoa johtava sisäänkäyntinsä. Lasten leikkitiloja on rakennettava vähintään 10 m² jokaista sataa kerrosalaneliometriä kohden. Rakennettaessa naapurin rajaan kiinni tulee ulkoseinä käsitellä julkisivun tapaan ja ilman ikkunoita. Julkisivulla, joka on lähempänä kuin neljä metriä naapuritontin rajaa, sallitaan vain sellaisia ikkunoita, jotka eivät ole asuinhuoneen pääikkunoita".

Rakennuslupahakemus on koskenut yhden 2 m² ikkunan rakentamista rakennuksen luoteisjulkisivuun, joka pohjapiirroksen mukaan on asunto-osakeyhtiön huoneiston nro 5 ulkoseinä. Huoneen pääikkuna 16 m² on lounaaseen.

Asemapiirroksen mukaan rakennuksen kyseinen julkisivu/ulkoseinä on 2,2 metrin etäisyydellä As Oy Rantaruonankadun puoleisesta tontinrajasta. Lupaa ei ole haettu eikä myönnettyssä rakennusluvassa ole annettu lupaa ikkunan rakentamiseen As Oy Ranta-Illusion tontin puolelle tai suuntaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä on säädetty rakennusluvan edellytyksistä asemakaava-alueella, joiden täytyessä rakennuslupa on myönnettävä. Edellä selostetulla tavalla hakemuksen tarkoittama 2m² ikkuna luoteeseen ei ole asemakaavamääräyksen tarkoittama asuinhuoneen pääikkuna tai ikkunoita, jotka avautuvat lounaaseen. Asemakaavamääräyksen mukaisesti muun kuin asuinhuoneen pääikkuna sallitaan julkisivulla, joka on lähempänä kuin neljä metriä naapuritontin rajasta.

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

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131 ja 135 §:n nojalla

- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.

Päätös

Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.