

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen LP-529-2023-00565, kiinteistöllä 529-019-0026-0009

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2023 § 74

997/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 25.10.2023

Rakennustarkastaja on päätöksellään 29.9.2023 § 666 / LP-529-2023-00565 myöntänyt rakennusluvan rantasaunan rakentamiseksi kiinteistölle 529-19-26-9.

Tyytymättöminä päätökseen ovat oikaisuvaatimuksen tekijät tehneet 17.10.2023 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

Liite 1, YMPRA 14.11.2023

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.

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 viereisyydestä sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

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. Muutoksenhakuomistoin 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 maisematyölupa- 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.
-

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*.

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

Rakennuslupapäätöksen kohteena olevan asemakaavan mukaisen AO-tontin *kiinteistönrajan etäisyys lähimmän oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistönrajaan* on noin 34 metriä. Kiinteistöjen välinen alue on luonnonmukaista metsikköä, asemakaavassa VL ja VP -merkinnöillä olevaa virkistys- ja puistoaluetta. Etäisyys poikkeamis päätöksen kohteena olevan *kiinteistönrajan ja oikaisuvaatimuksen tekijän asuinrakennuksen välillä* on noin 87 metriä. Oikaisuvaatimuksen tekijän laiturin ja *saunarakennuksen* rakennuspaikan välinen etäisyys on noin 50 metriä. Etäisyys rakennuslupapäätöksen kohteena olevan kiinteistön rajasta on noin 127 metriä kauimmaisen oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöön. Myös näiden kiinteistöjen ja rakennusluvan kohdekiinteistön välillä on puustoa sekä neljä muuta kiinteistöä. Koveran rantaviivan aiheuttama näkyvä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamien kiinteistöjen rannoista

rakennuspaikalle ei lyhennä etäisyyttä naapureihin eikä sen vuoksi muuta arviointia MRL:n 133 §:n määrittelemästä kiinteistön naapurista.

Turun hallinto-oikeus on lainvoimaisissa päätöksissään H868/2022 (antopäivä 30.5.2022) ja H1679/2022 (antopäivä 18.10.2022) tutkinut oikaisuvaatimuksen tekijöiden väitteet ja vaatimukset asianosaisuudesta luvanhakijoiden aiemmin myönnetyn asuinrakennuksen ja maalämpökaivon rakentamista koskeneen *rakennusluvan* valituksen sekä rantasaunan rakentamista koskeneen *poikkeamisluvan* valituksen yhteydessä todeten muun muassa seuraavaa:

”Valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1. momentin nojalla. Valitusoikeus voi kuitenkin määräytyä myös poikkeamislupaa koskevan säännöksen (MRL 193 §:n) nojalla, jos rakennusluvan yhteydessä myönnetyt poikkeamiset ovat tosiasiallisesti olleet sen laatuista, että ne olisivat edellyttäneet erillistä poikkeamislupaa.

...

Esitettyä selvitystä kokonaisuutena arvioiden hallinto-oikeus katsoo, että poikkeamiset ovat vähäisiä ja ne on voitu myöntää rakennusluvan yhteydessä. Valittajien valitusoikeutta on siten arvioitava yksinoman maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla.

...

Koska valittajilla ei ole asiassa muutoksenhakuoikeutta, lautakunta on voinut jättää heidän oikaisuvaatimuksensa tutkimatta.”
(THO 30.5.2022 H868/2022)

”Se, että valittajien kiinteistöjen rannasta on näköyhteys tai mahdollisesti myös kuuloyhteys saunan rakennuspaikalle, ei vaikuta maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla olennaisesti heidän kiinteistöjensä rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen eikä myöskään välittömästi heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa.

Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei pelkästään rakentamisesta johtuva maiseman muutos ja siitä mahdollisesti aiheutuva kiinteistön arvon aleneminen ole muutoksenhakijoiden asumiseen tai muihin oloihin olennaisesti vaikuttava seikka eikä myöskään näiden oikeuteen tai etuun välittömästi vaikuttava seikka maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 3 ja 4 kohdissa tarkoitettulla tavalla. Tähän nähden valittajilla ei ole valitusoikeutta hankkeen mahdollisten maisemavaikutusten ja niistä mahdollisesti seuraavan kiinteistöjen arvon alentumisen johdosta. Myönnetyn poikkeamisen sisältö huomioon ottaen sillä ei ole muutakaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua huomattavaa vaikutusta valittajien asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin.

Edellä mainituilla perusteilla valittajilla ei ole valitusoikeutta (poikkeamislupa-)päätöksestä. Valitus on tästä syystä jätettävä tutkimatta.”
(THO 18.10.2022 H1679/2022)

Edellä mainituin perustein oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole muutoksenhakuoikeutta (valitusoikeutta) myöskään nyt kyseessä olevaan rantasaunan rakennuslupapäätökseen.

Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 18.10.2022 H1679/2022 hylännyt valitukset, jotka oli tehty luvanhakijoiden hakemasta poikkeamislupapäätöksestä koskien rantasaunan rakentamista kohdekiinteistölle. Turun hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat ovat liitteenä.

Liite 2 – 6, YMPRA 14.11.2023

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu purkuhakemukseen oheistetaan.

Oheismateriaali: Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 3191/2023

Esittelijä	Rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 133, 144 ja 192 §:n nojalla - jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen puuttuvan valitusoikeuden vuoksi sekä - pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.
Kokouskäsitely	Merkittiin, että kaupunginlakimies Turo Järvinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.
Päätös	Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.