

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen LP-529-2024-00374

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.12.2024 § 62

1095/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Rakennuslakimies Turo Järvinen 3.12.2024

Rakennustarkastaja on päätöksellään 5.11.2024 / LP-529-2024-00374 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi sekä olemassa olevan loma-asunnon purkamiseksi kiinteistölle 529-420-1-4.

Tyytymättömänä päätökseen on [REDACTED] tehnyt 21.11.2024 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

Liite 1, YMPRA 10.12.2024

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.

134 a §. Erityissuunnitelmien toimittaminen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.

Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelmien 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.

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 säädettyille 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.

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.

Muutoksenhakutuomioistuimien 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.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta. Päätös on tehtävä ilman

tarpeetonta viivytystä. Päätöksen antamiseen sovelletaan, mitä 142 §:ssä säädetään. Lisäksi myönnetystä oikeudesta on välittömästi ilmoitettava hallinto-oikeudelle sekä muutosta hakeneille. Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, voi hallinto-oikeudessa vaatia tässä momentissa tarkoitettua ratkaisua kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

Muutoksenhausta on muutoin voimassa, mitä 1 momentissa säädetään.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

Oikaisuvaatimuksessaan muutoksenhakija ilmoittaa, että oikaisun kohteena on hakijakiinteistön hulevesijärjestelmän laiminlyöminen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä:

- a) huomauttaa, että hänen rakennusvalvontaviranomaiselle 4.12.2020 tekemää toimenpidepyyntöä hakijakiinteistöllä sijaitsevasta tierummusta sekä hulevesien johtamisesta ei ole vielä käsitelty sekä
- b) pyytää katselmuksen järjestämistä hakijakiinteistöllä hulevesien johtamisesta.

Kuten oikaisuvaatimuksen tekijä itsekkin kirjelmässään ilmoittaa, ovat Naantalin kaupungin ympäristönsuojelun viranhaltija sekä ELY-keskuksen viranhaltijat jo aiemmin suorittaneet hakijakiinteistöllä sekä oikaisuvaatimuksen tekijän omistamalla naapurikiinteistöllä katselmuksia olemassa olevasta tonttiyhteydellä sijaitsevasta tierummusta sekä hulevesien kulkeutumisesta. Uusi katselmus ei ole tarpeellinen olemassa olevan tilanteen ollessa ennallaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän aloitteesta Etelä-Suomen Aluehallintovirasto on tehnyt vesilain nojalla päätöksen 205/2023, jossa Etelä-Suomen Aluehallintovirasto on päätöksellään 14.8.2023 hylännyt tehdyn vaatimuksen hulevesiputken purkupaikan siirtämisestä.

4.12.2020 tehdyn toimenpidepyynnön kesken oleva käsittely ei MRL:n säädösten perusteella estä rakennusluvan käsittelyä ja myöntämistä. Rakennustarkastaja on ohjeistanut luvan hakijaa rakennusluvan myöntämisen jälkeen toimitettavissa erityissuunnitelmissa esittämään ratkaisut myös kiinteistön ja rakennuspaikan hulevesien käsittelyyn.

Lupapäätöksessä LP-529-2024-00374 vaaditaan erityissuunnitelmina muun muassa KVV-suunnitelma sekä erikseen hulevesisuunnitelma ja vesi- ja viemäriolosuosloitus. Vaadittuina katselmuksina on lupapäätöksessä ilmoitettu muun muassa vesi- ja viemäriolosuosloituksen katselmus sekä loppukatselmus luvan mukaisen sekä turvallisen ja terveellisen toteutuksen valvomiseksi.

MRL 134a §:n 2. momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen määrätty rakennusluvassa toimitettavaksi erityissuunnitelman, on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Rakennusvalvonta suorittaa rakennushankkeen katselmuksen lupapäätöksen ehtojen sekä MRL:n 150 §:n mukaisesti hankkeen edetessä.

Rakennuslupahakemus on siten täytännyt maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) rakennusluvan myöntämiselle säädetyt edellytykset, jolloin rakennuslupa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan myönnettävä (oikeusharkinta).

Hakija on toimittanut 2.12.2024 lisävastineen oikaisuvaatimukseen ilmoittaen poistavansa kyseisen tierummun/hulevesiputken tien alta 10.12.2024 mennessä. Lisävastineen yhteydessä hakija hakee MRL:n 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta.

Alkuperäinen lupapäätös, hakemusasiakirjat ja lisävastine/hakemus aloittamisoikeudesta esitellään kokouksessa.

Esittelijä	Rakennustarkastaja
Päätösehdotus	<p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 136, 142, 144 ja 150 §:n nojalla</p> <ul style="list-style-type: none">- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen ja- antaa hakijalle rakennuslupa LP-529-2024-00374 oikeuden rakennustyön suorittamiseen ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).
Muutettu päätösehdotus	<p>Rakennustarkastaja muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 136, 142, 144 ja 150 §:n nojalla</p> <ul style="list-style-type: none">- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen ja- antaa hakijalle rakennuslupa LP-529-2024-00374 oikeuden rakennustyön suorittamiseen ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus) ehdolla, että ennen toiminnan aloittamista toimitetaan hyväksyttävä vakuus.
Päätös	Rakennustarkastajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.