

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 22-0166-R

YMPLTK 22.11.2022 § 188
433/10.03.00/2022

Kysymys on ennestään rakennetusta talousrakennuksesta, josta omistaja on ollut käsityksessä, että rakennuksen osalta toimenpideilmoitus on aikanaan lähetetty kuntaan. Kunnasta ei kuitenkaan kyseistä ilmoitusta löydy, joten toimenpideilmoitus vaadittiin. Naapurin huomautuksien takia rakennuksen kokoa selvitettiin tarkemmin. Rakennusjärjestyksen mukaan muualla kuin ranta- ja asemakaava-alueella Toimenpideilmoituksella voi toteuttaa enintään 15 m²:n kokoisen talousrakennuksen ja muulla alueella enintään 50 m²:n talousrakennuksen. Selvitysten jälkeen talousrakennuksen koko ylitti 50 m² eli hankkeelle vaadittiin rakennuslupa.

Rakennustarkastaja myönsi hankkeelle rakennusluvan ja naapuri teki rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen vaatimukset: Luvattomasti rakennetulle varastorakennukselle jälkikäteen myönnetty rakennuslupa tulee mitätöidä / poistaa / kumota /vastaavaa rakennusluvan myöntöperusteiden ollen perustumatta lainsäädäntöön ja säännöksiin kuin myöskin naapurikuulemisten ollen puutteellisia suhteessa maankäyttö- ja rakennuslakiin. Ensisijaisesti hakija tulee määräaika rajoituksin ohjata poikkeamislupamenettelyprosessiin rakennuslupaprosessin ollen riittämätön mun muassa lainsäädännön suhteen, toissijaisesti varastorakennus tulee määrätä purettavaksi laittomana.

Oikaisuvaatimussa vedotaan MRL 72,1 §:ään, jonka mukaan mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai se osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Sitten on vedottu MRL 72,3 §:än 4 kohtaan, jonka mukaan 1 momentissa säädetty ei koske olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista. Päärakennuksena on lomarakennus, joten pykälää ei voi soveltaa. Rakennus on rakennettu vastoin yleiskaavamääräystä ja sijaitsee 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä. Yleiskaavassa ei ole lainkaan rakennusoikeutta.

Rantaosayleiskaava on ollut kaikkienensa voimassa jo useita vuosia oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan osoittaman rakentamisen aikoihin.

Rakentamisen aikaisessa rakennusjärjestyksessä on rajattu lupamenettelyn asemasta ilmoitusmenettely koskemaan rantaalueella enintään 15 m²:n suuruista talousrakennusta enimmäisharjakorkeuden saaden olla enintään 3,5 metriä (tarkempi säännös löytyy 4 §:stä).

rakennuspiirustukset. Pyydämme heitä lähettämään uudet kuulemiset sähköpostitse Tapio Tonterille.

Liitteenä rakennuslupa, josta näkyy, että rakennuksen kerrosala on 54 m² ja rakennuksen kokonaisala 62 m².

Todettakoon, että rakennustarkastajalle on sähköpostitse tullut hankkeeseen liittyviä kuulemislausuntoja naapureilta.

Valmistelija Rakennustarkastaja Tapio Tonteri
puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä Rakennustarkastaja Tonteri Tapio

Päätösehdotus Pidetään rakennustarkastajan päätös voimassa.

Rakennustarkastaja on tulkinnut asian siten, että kun päärakennukselle on aikanaan myönnetty rakennuslupa ilman poikkeamislupaa rantarakentamissäännöksistä, rakennuspaikka on tulkittu tuolloin olevan haja-asutusalueetta, eikä ranta-alueetta. Tuo tulkinta on merkitty myös rakennuslupapäätökseen 01 0166 000. Tulkinta todennäköisesti johtuu siitä, että rakennuspaikka ei ole tuolloin ulottunut rantaan.

Koska varaston rakentamisajankohta on epäselvä, rakennustarkastaja pitää rakennuspaikkaa MRL 72,2 §:n mukaisena ranta-alueena, jolloin rakennuspaikka ulottuu rantaan saakka. Koska ranta-alueella on sama kielto kuin MRL 72,1 §:ssä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, niin varaston katsotaan olevan MRL 72,3 § 4 kohdan mukaisesti olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvaksi talousrakennukseksi. Tulkintaan vaikuttaa autotalli/varaston sijainti vähintään yhtä etäällä rannasta kuin päärakennus, se tukeutuu enemmän päärakennukseen kuin rantaan käyttötarkoituksen perusteella ja sijaitsee pihapiirissä.

MRL 72,3 § 4 kohdan mukainen olemassa oleva asuinrakennus tarkoittaa myös lomarakennusta.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja- asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Rakennus ei ole 100 metrin päässä rannasta, hanke on siltä osin kaavan vastainen. Päärakennuksen rakennuslupa on selkeästi myönnetty ranta-alueen ulkopuolelle (haja-asutusalue) ja se on lopputarkastettu 30.7.2008. Tuolloin on syntynyt rakennuspaikka, siitä huolimatta, että se ei ole merkitty oikeusvaikutteiseen rantayleiskaavaan. MRL on hierarkiassa vahvempi kuin oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, joten tässä tapauksessa rakennustarkastaja katsoi oikeaksi myöntää luvan edellä mainituin perustein.

Tuo rakentamisaikaisessa rakennusjärjestyksessä oleva säännös enimmäisharjakorkeudesta 3,5 metriä koskee enintään 15 m²:n

talousrakennuksen rakentamista ilmoitusmenettelyllä, jollaisesta rakennuksesta ja menettelystä ei tässä rakennuslupa-asiassa ole kysymys.

Rannalla, vieressä ja vastapäätä olevat naapurit on kuultu. Hakija on kuitenkin kuullut naapureita vielä lausuessaan oikaisuvaatimuksesta. Kun kysymyksessä on jo ennestään vuosikausia paikallaan ollut rakennus, välttämättä ei piirustuksia ole tarvinnut toimittaa naapureiden kuulemisessa. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Päärakennuksen rakennusluvassa 01 0166 000 rakennuksen kerrosala on merkitty 54 m² ja kokonaisala 62,5 m². Asemapiirroksessa kerrosalaksi on merkitty 62 m². Pyydetään hakijaa korjaamaan asemapiirros oikeaksi. Tuo virhe ei ole kuitenkaan vaikuttanut tehtyyn rakennuslupapäätökseen.

Todettakoon, että oikaisuvaatimuksen tekijä on kuolinpesän osakas (2 osakasta). Kuolinpesä omistaa 3/8 naapurikiinteistöstä ja he ovat erimielisiä. Pesänselvittäjä on antanut lausunnon naapurin kuulemista varten.

MRL 187 §:n mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Hallintolain 11 §:n mukaan asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Katsotaan, että kuolinpesä on osakas ja näin ollen katsotaan, että oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta tehdä yksinään oikaisuvaatimusta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Heta Ahava saapui kokoukseen pykälän käsittelyn aikana klo 15.12.