

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä 4.4.2023 § 71

RAKYL 24.05.2023
655/10.03.00.04/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 417 4692,
juha.karvinen@savonlinna.fi

Selostus

Kiinteistön [REDACTED] omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] ovat jättäneet kirjallisen oikaisuvaatimuksen (esityslistaliite A) koskien rakennustarkastajan myöntämää rakennuslupaa 23-80-R, 4.4.2023 § 71 (esityslistaliite B) kiinteistölle [REDACTED] rakennettavaa omakotitaloa varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat jättäneet 29.1.2023 kirjallisen huomautuksen rakennuslupahakemukseen liittyen (esityslistaliite C).

Rakennusluvan hakija on jättänyt 10.2.2023 rakennuslupahakemusta koskevaan naapurin huomautukseen vastineen (esityslistaliite D).

Rakennuslupapäätöksessä on todettu, että Maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa MRL) 133 §:n 3 mom mukainen katselmus ei ole tarpeen, perustuen saatuihin huomautuksiin, vastineeseen sekä tarkastusinsinöörin paikalla käyntiin 10.3.2023. Kyseessä on Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan mukainen rakentaminen haja-asutusalueella rantavyöhykkeen ulkopuolella. Kaavamääräyksen mukaan: "Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuunottamatta 200 metrin syvyistä rantavyöhykettä". Paikalla käynti on osoittanut, että MRL 136 § "Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella" täyttyy kohtien 1–5 osalta (eritoten kohta 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset).

Rakennusluvan hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen 19.4.2023 (esityslistaliite E) ja tähän ovat antaneet vastineen oikaisuvaatimukset tekijät 24.4.2023 (esityslistaliite F).

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään lautakuntaa kumoamaan rakennuslupapäätös ja rakennuslupahakemus tulee valmistella uudelleen. Rakennuslupapäätös on virheellinen, koska siinä ei ole huomioitu Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja lupapäätöksessä on myönnetty Savonlinnan rakennusjärjestyksen määräyksen tavoitteen olennaisesti syrjäyttävä poikkeus. Vaatimusta on täydennetty ja perusteltu neljäksi pääotsikoksi eritellyllä listauksella.

- 1. kohdan otsikko:** "Uudisrakentamista ei voi sijoittaa koko lähialueen harjanteen korkeimmalle kohdalle." Oikaisuvaatimusta on perusteltu mm. yleiskaavan määräyksillä, MRL:n 43 § sekä saman pykälän hallituksen esityksellä (HE 101/1998) ja oikaisuvaatimuksessa on viitattu Savonlinnan rakennusjärjestyksen 7 §:n.

Vastine:

MRL 125 § "Rakennuslupa" mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

MRL 44 § "Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena" mukaan "rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa

säädetyt estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.”

MRL 72 § ”Suunnittelutarve ranta-alueella”

”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.”

Pihlajaveden osayleiskaava on nimenomaan laadittu koskemaan ja ohjaamaan ranta-alueita. Näin ollen kaavamääräyksen M maa- ja metsätalousvaltainen alueella kaavamääräyksen mukaisesti ”alueella on Rakennuslain 4 §:n tarkoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen sallittu, lukuun ottamatta 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä”.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 16.10.2018 7 §
RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN
JA MAISEMAAN mukaan ”Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.”

Nyt rakentaminen tapahtuu käytännössä metsäalueelle, joka nykyisellään on avohakkuu-alue. Rakennuspaikka ei ole kuitenkaan jatkuvasti avoimena tarkoitettu peltoalue tai vastaava. Puuston kasvaessa tuleva pihapiiri ei erotu muusta haja-asutusalueen rakennuspaikasta eikä järven suunnalta kaukomaisemassa.

2. kohdan otsikko: ” Uudisrakentaminen liittyvät kaivuut ja perustustyöt tulisivat olemaan maa-aineslain 3 §:n vastaisia.” Oikaisuvaatimusta on perusteltu osayleiskaavan rajauksella ah ja ah-1.

Vastine:

Maa-aineslain 2 § Poikkeukset soveltamisalaan mukaan ”Tämä laki ei koske:

2) rakentamisen yhteydessä irrotettujen aineiden ottamista ja hyväksikäyttöä, kun toimenpide perustuu viranomaisen antamaan lupaan tai hyväksymään suunnitelmaan”

Arvokkaalla harjualueella (ah) on rajoitettu nimenomaan maa-aineksen ottamista, ei rakentamista. ah-1 alue ei vaikuta rakentamisalueella, eikä kyseessä ole taaja-asutuksen muodostaminen.

3. kohdan otsikko: ”Vesikäymälän jätevedet tulee ohjata umpisäiliöön.” Oikaisuvaatimusta on perusteltu mm. sillä, että kuulemisvaiheessa ei ole esitetty tarkemmin jätevesien käsittelyä.

Vastine:

Savonlinnan rakennusvalvonta pyytää lausunnon jätevesien käsittelystä ympäristönsuojelupalveluilta rakennuslupahakemusvaiheessa ja tekee rakennuslupapäätöksen lausuntoon perustuen. Savonlinnan ympäristönsuojelupalvelut on antanut 3.5.2023 vastineen rakennusluvasta tehtyyn oikaisuvaatimukseen (esityslistaliite G).

4. kohdan otsikko: ”Lupahakemuksen puutteellinen tiedonanto.” Oikaisuvaatimusta on perusteltu, ettei oikaisuvaatimusohjetta ollut toimitettu, eikä luvanhakijan vastinetta ole toimitettu huomautuksen tekijälle. MRL 133 §:n mukainen katselmus ei ole lupapäätöksen mukaan tarpeellinen ja huomautuksessa esille tulleita seikkoja ei ole riittävästi huomioitu. Oikaisuvaatimuksessa lisäksi vaaditaan, että rakennus tulisi rakentaa tilan olemassa olevaan pihapiiriin.

Vastine:

Rakennuslupapäätös on toimitettu naapurille tiedoksi sähköpostilla 6.4.2023. Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvontaan 17.4.2023 eikä oikaisuvaatimuksen käsittelylle ole estettä.

Lupakäsittelyssä on päädytty siihen, ettei erillinen MRL 133 §:n mukainen katselmus olisi tarpeen. Tarkastusinsinööri on tehnyt paikallakäynnin 10.3.2023.

Esityslistaliitteet A-G ovat luettavissa luottamushenkilöiden CloudMeeting -palvelussa.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Karvinen Juha

Päätösehdotus

MRL 133 §:n mukaan ” Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle ja naapureille.”

Katselmuksen tavoitteena on lupaviranomaisen tarve hankkia lisäselvitystä hakemuksen käsittelemiseksi, mutta myös naapurien kuulemiseksi. Tarkastusinsinööri on tehnyt paikallakäynnin, joka sinänsä on eri asia kuin katselmus. Hakijan ja naapurien oikeusturvan takia on perusteltua pitää

rakennuspaikalla MRL 133 §:n mukainen katselmus.

Rakennus- ja ympäristölautakunta kumoaa rakennustarkastajan päätöksen ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi Valittajat
Rakennusluvan hakija