

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä 4.9.2024 § 450

RAKYL 30.10.2024 § 154
833/10.03.00.04/2024

Valmistelija tarkastusinsinööri Jari Heiskanen, puh. 044 417 5421

Selostus Kiinteistön [REDACTED] omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] ovat jättäneet kirjallisen oikaisuvaatimuksen (esityslistaliite A) koskien rakennustarkastajan myöntämää rakennuslupaa LP-740-2024-00320, 4.9.2024 § 450 (esityslistaliite B) kiinteistölle [REDACTED] rakennettavaa omakotitaloa varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat jättäneet 14.6.2024 kirjallisen huomautuksen rakennuslupahakemukseen liittyen (esityslistaliite C).

Rakennusluvan hakija on jättänyt 15.6.2024 rakennuslupahakemusta koskevaan naapurin huomautukseen vastineen (esityslistaliite D).

Ympäristöinsinööri on antanut 20.8.2024 rakennuslupahakemusta koskevaan naapurin huomautukseen vastineen (esityslistaliite E).

Rakennuslupapäätöksessä on todettu, että Maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa MRL) 133 §:n 3 mom. mukainen katselmus ei ole tarpeen, koska kyseessä on samasta lupahakemus kuin minkä Itä-Suomen hallinto-oikeus on hylännyt 2.4.2024 772/2024 ja MRL 133 § 3 mom. mukainen katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien suulliseksi kuulemiseksi on suoritettu 20.6.2023

Rakennusluvan hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen 19.9.2024 (esityslistaliite F).

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään lautakuntaa kumoamaan rakennuslupapäätös. Oikaisuvaatimuksen mukaan mm. kaavan vastainen käymälävesien käsittely on ollut syynä aikaisemman Itä-Suomen hallinto-oikeuden hylkäävän päätöksen perusteena, lisäksi rakennuslupapäätöksessä ei ole huomioitu Hallinto-oikeuden päätöstä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 175§ 1 momentin ja 171§:n 1 ja 2 momentin vaatimuksia. Edelleen oikaisuvaatimuksessa on arvioitu monia toimia, mitkä eivät suoranaisesti vaikuta tämän rakennusluvan käsittelyyn: mm. tien rakentaminen muualle kuin kyseessä olevalle rakennuspaikalle, metsän käsittelyä, terrassin rakentamista.

Muita huomioita oikaisuvaatimuksen perusteista: Tien rakentaminen rakennuspaikalle on arvioitu haitalliseksi mm. ympäristön kuorman lisääntymisellä ja tien käyttökelvottomuudella. Vesiputkien asentamisesta on myös kerrottu olevan haittaa. Kaavan vaatimuksissa ja määräyksissä mainittuja seikkoja ei ole noudatettu ja niitä on myös aikaisemmissa oikaisuvaatimuksissa tuotu esille.

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 säädetyn 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 kuuluvalla 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-aluetta, 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-aluetta. 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”.

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

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

Vesikäymälän jätevedet johdetaan uusitun suunnitelman mukaisesti umpisäiliöön. Lisäksi ympäristönsinööri on antanut seikkaperäisen vastineen asiasta (esityslistaliite E). Aikaisemman hallinto-oikeuden mukainen poikkeusluvan tarve on poistunut, niin kuin rakennusluvan perusteluissa mainitaan.

Rakennuslupapäätös perustuu Punkaharjun Pihlajaveden

osayleiskaavamääräyksiin. Yleiskaavan M- alueelle rakentaminen, yli 200 m rantavyöhykkeen ulkopuolella, on normaalia haja-asutus alueen rakentamista. Arvokkaan ah rajauksen kaavamääräys on tarkoitettu maa-aineslain mukaiselle maa-aineksen ottamiselle (taaja-asutuksen rajoitus on ah-1 rajauksen alueella ja maisemallisesti arvokkaat alueet am rajauksen sisällä). Näiden yleismääräys on tarkoitettu rantavyöhykkeellä tarkoitettuun rakentamiseen. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa mainitut viittaukset kaavavaatimukseen ja määräyksiin on laadittu silmällä pitäen rantavyöhykettä, nyt rakennuspaikka sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Karvinen Juha
Päätösehdotus	<p>Oikaisuvaatimuksessa eikä rakennuspaikalla pidetyssä MRL 133 § mukaisessa katselmuksessa ole tullut esille sellaista uutta, ettei rakennuslupaa voitaisiin myöntää. Rakennussuunnitelmissa on huomioitu Itä-Savon hallinto-oikeuden hylkäävä päätös riittävältä osin.</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Oikaisuvaatimuksen tekijä Rakennusluvan hakijat