

Oikaisuvaatimukset / 297-32-193-4 / Puustilantie 10 / Tarkastusarkkitehdin rakennuslupapäätös 21.5.2018 § 393, D 18-416-R / kaksi rivitaloa

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Tiivistelmä

Tarkastusarkkitehti Kari Jäkkö on 21.5.2018 § 393 myöntänyt rakennusluvan kahden rivitalon rakentamiseen kiinteistölle 297-32-193-4 osoitteeseen Puustilantie 10.

Naapurikiinteistöjen 297-32-199-1, 297-32-193-1, 297-32-193-3, 32-193-2 haltijat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen 4.6.2018. Luvan hakija on antanut asiaan vastineen 8.6.2018.

Oikaisuvaatimukset ovat saapuneet määräajassa ja lautakunta ottaa asian käsiteltäväkseen.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta

1. hylkää oikaisuvaatimukset ja pitää tarkastusarkkitehdin 21.05.2018 § 393, D 18-416-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa, sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut
2. myöntää rakennustöiden aloittamisoikeuden 5000 euron vakuutta vastaan kaikkien lupapäätöksellä 21.5.2018 § 393 hyväksytyjen rakennusten maanrakennus- ja perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta sekä ilmoittaa tehdystä päätöksestä välittömästi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon

Perustelut

Raja-aidan rakentaminen

Kolme naapurua tonteilla 297-32-19-1, 297-32-19-2 ja 297-32-19-3 ovat vaatineet raja-aitaa rakennettavaksi heidän ja tontin 297-32-193-4 välille.

Ajoneuvoliittymä sijoittuu noin metrin etäisyydelle naapuritontista 297-32-19-1 ja on lupahakemuksen asemapiirroksessa esitetty lähes samaan kohtaan kuin asemakaavan havainnekuvasa. Pihatie, joka on tarkoitettu pääasiassa kevyelle liikenteelle, sijoittuu vähintään kahden metrin etäisyydelle muiden naapuritonttien rajasta. Asemakaavassa esitetty rakennusalueen raja on n. kahden metrin päässä kyseisestä tonttien rajasta, joten kaava sallii jopa rakennuksen rakentamisen samalle etäisyydelle tontin rajasta kuin millä pihatie nyt sijaitsee. Näin ollen pihatien sijoittaminen lähimmilläänkin kahden metrin etäisyydelle rajasta ei ole kiellettävää. Vaatimus aidasta tai sen rakentamisesta ei sisälly asemakaavaan tai sen asettamiin vaatimuksiin millään tavalla. Pihatien lumia tai lehtiroskia ei saa siirtää naapurin puolelle, oli aittaa tai ei.

28.06.2018

49 §

Kullakin kiinteistön omistajalla on oikeus hakea lupaa raja-aidan rakentamiseen naapurin suostumuksella. Pihatien siirtäminen kauemmas tonttien rajoista ei myöskään perustu mihinkään kaavallisiin tai muihin lainopillisiin seikkoihin.

Vaatus ”lähinnä luonnontilassa säilytettävästä alueen osasta”

Tonttien 297-32-19-1, 297-32-19-2 ja 297-32-19-3 alueella sijaitsevassa asemakaavassa on kyseisille tonteille sijoitettu ”pl-alue”, joka on kaavassa määriteltä lähinnä luonnontilassa säilytettäväksi alueen osaksi. Kiinteistöjen 297-32-19-1 ja 297-32-19-3 tahto siitä, että rakennusvalvonta edellyttäisi jotain samanlaista määräystä rakennuspaikan 297-32-193-4 luvassa, on perusteeton vaatimus.

Alueen kaavoitusaikataulut

Kiinteistön 297-32-193-4 alueen kaavan valmistuminen on edennyt virallisen prosessin mukaisesti ja lähiympäristön asukkailla on ollut mahdollisuus vaikuttaa kaavaan ennen sen hyväksymistä ja sen voimaantuloa normaalin kaavoitusprosessin puitteissa. Nyt jälkeinpäin, hyväksytyt ja lainvoiman saaneet kaavan ja sen mukaisen rakentamisen vastustaminen ei ole perusteltua.

Naapurin kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit ja ilmoittanut lupaviranomaiselle kuulleensa kaikki vaaditut naapurit. Käsittelyvaiheessa on käynyt kaksi virhettä. Hakija on kuullut kaikki naapurit, mutta jostain syystä ei ole jättänyt naapurinkuulemislomaketta sähköiseen lupapalveluun. Useiden naapurin kuulemislomakkeiden tarkistamisessa, sekä huomautusten läpikäymisessä on myös rakennusvalvonnassa käynyt inhimillinen virhe, eikä yhden naapurin kuulemisen puutetta ole huomattu. Tosin naapuri 297-32-193-2 on kuultu ennen lupapäätöstä ja rakennushankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen hänenkin huomautukseensa. Se on myös huomioitu lupakäsittelyssä, koska se on ollut saman sisältöinen kahden muun naapurin kanssa. Kyseinen naapurinkuuleminen on lisätty jälkeinpäin lupapisteeseen eli näin ollen asia on kunnossa ja huomioitu.

Räjätystöiden vastuut

Sovellettavat säännökset

Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta
Vahingonkorvauslaki

Selostus ja perustelu

Kiinteistö 297-32-199-1 on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan räjäytystöiden vastuuden määrittelyä rakennusluvassa. Mahdollisista räjäytystyöstä syntyvistä vahingoista määrää Vahingonkorvauslaki ja Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on esittänyt käytettävän räjäytysurakoitsijan yhteystiedot ja jopa vastuuvakuutus-asiakirjan. Lähtökohtaisesti oletetaan, että mahdolliset räjäytystyöt suorittaa asiantunteva räjäyttävä, eikä ylimääräisiä vahinkoja tule ympäristöön. Rakennusluvassa ei määritellä räjäytystöistä syntyviä mahdollisia vastuita tai korvausvelvollisuuksia.

28.06.2018

49 §

Aloittamisoikeus

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:ssä (2.9.2005/730) säädetään aloittamisoikeudesta muun ohella seuraavasti: ”Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin 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.”

Hallintolain 49 f §:ssä säädetään, että ” Kun oikaisuvaatimus on tehty, oikaisuvaatimuksen käsittelevä viranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon tai määrätä sen keskeytettäväksi. Täytäntöönpanon kieltämis- tai keskeytysasiassa annettuun ratkaisuun ei saa hakea erikseen muutosta.”

Selostus ja perustelu

Rakennushankkeeseen ryhtyvä, eli Asunto Oy Kuopion Puustilankulma on oikaisuvaatimusvastineen yhteydessä hakenut aloitusoikeutta maa- ja perustamisrakennustöiden osalta mahdollista vakuutta vastaan. Tässä päätöksessä voidaan myöntää rakennustöiden aloittamisoikeus töiden suorittamiseen maa- perustusrakentamistöiden osalta 5 000 euron vakuutta vastaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Vakuus tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

Aloittamisoikeus on voitu myöntää, koska olisi kohtuutonta, että hankkeen viivästyminen hakijasta johtumattomista syistä aiheuttaisi hakijalle muun ohella taloudellisia menetyksiä. Aloittamisoikeuden myöntämisestä ei myöskään aiheudu kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön omistajille. Aloittamisoikeuden myöntäminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, koska rakennuspaikka on ollut ennen rakennustyön aloittamista rakentamaton tontti, jonka rakentaminen on ratkaistu lainvoimaisesti voimassa olevassa asemakaavassa ja lupahakemus on kaavan mukainen. Viime kädessä rakennuspaikka voidaan palauttaa ennalleen hakijan asettaman vakuuden turvin.

Liitteet

- 8 4728/2018 Oikaisuvaatimukset (Ei julkaista internetissä)
9 4728/2018 Vastine (Ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Kari Jäkkö

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5176

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

