



Kuopion ympäristö- ja rakennuslautakunta
rakennusvalvonta@kuopio.fi

Asia

Oikaisuvaatimus alueellisen rakennusvalvonnan päätöksestä 21.9.2020 §:n 856 kohdalla toimenpidelupaa koskevassa asiassa.

Lupatunnus 20-0859-T.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asunto-osakeyhtiö Kuopion Kasarmikatu 10
y-tunnus 0171674-8

Oikaisuvaatimuksen tekijän asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Seppo Karvinen
Asianajotoimisto Karvinen – Isihanni – Niiranen Ky
Kuninkaankatu 22 A, 70100 Kuopio
p. 010 349 1900
s-posti: toimisto@kuopiolaw.fi

As Oy Kuopion Kasarmikatu 10:n vaatimus oikaisuvaatimusmenettelyssä

Toimenpidelupa on myönnettävä tai vaihtoehtoisesti asia on ratkaistava niin, että toimenpidelupakin ,katsotaan tarpeettomaksi.

Virheet alueellisen rakennusvalvonnan ratkaisussa. Vaatimuksen perustelut.

1. Hakija on Asunto-osakeyhtiö Kuopion Kasarmikatu 10 ei "Kasarminkatu 10".
2. Rakennusvalvonnan ratkaisusta ei käy selville, mitä se sisältää. Onko rakennusvalvonta sillä kannalla, että hanke tarvitsee rakennusluvan vai sillä kannalla, että toimenpidelupa on tarpeen? Molemmat arviot mainitaan päätöksen perusteluina.

Liioin ei käy selville minkä sisällön ja merkityksen rakennusvalvonta on antanut päätösperusteluissa mainituille useille seikoille, joita käsittelem jäljempänä.

3. *Tarvitaanko tälle pyöräkatokselle lupa?*

MRL 113 §:ssä on rakennuksen määritelmä. Pykälän 2 momentin mukaan MRL:n rakentamista koskevat määräykset eivät koske "kooltaan vähäisen ja kevytrakenteisen rakennelman tai pienehkön laitoksen rakentamista, ellei sillä (rakentamisella) ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia".

Lupaharkinnassa ei ole merkitystä onko tämä pyöräkatos rakennus vai ei. Koska se on kooltaan vähäinen ja kevytrakenteinen rakennelma, johon ei liity erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia, ei siihen liity myöskään viranomaisvalvontaan kuuluvia tarpeita.

Jos maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia katsotaan olevan, on ne mainittava.

Oikea rakennusvalvonnan ratkaisu olisi ollut, että toimenpide- tai muuta viranomaislupaa ei tarvita. Silloin rakennelma saa jäädä paikoilleen rakennusvalvonnan kannalta ja vain naapurikiinteistön yksityisoikeudellisella suhtautumisella saattaa olla merkitystä.

Vaakapalkki, joka hiukan pienentää seinässä olevaa valoaukkoa, on luvattu hakijan toimin ja kustannuksella poistaa ja korvata muulla ratkaisulla.

Toimenpidelupaan olisi voinut sisällyttää tätä koskevan ehdon, koska asia oli rakennusvalvonnan tiedossa.

4. *Naapurikiinteistön kannanotto seinään tukeutumiseen liittyen:*

4.1 Naapurikiinteistön seinä on hakijan tontilla. Seinän sijoittamisesta hakijan kiinteistölle ei ole kiinteistö- eikä rakennusrasitetta. Tilanteen arvioiminen esineoikeudellisesti johtaa kahteen vaihtoehtoiseen lopputulokseen.

Seinä voi olla asunto-osakeyhtiö Kasarmikatu 10:n ainesosa sijaitessaan sen omistamalla maa-alueella. Silloin lupaa katoksen tukemiselle ei tarvita, koska hakija käyttää omaa rakennusosaansa. Rajoitus on vain se, että katoksen tukeminen ei saa tuottaa naapurille, joka käyttää saman seinä toista puolta, kohtuutonta haittaa.

Kysymys ei ole MRL 135 §:n tarkoittamasta haitasta. Tilanne on naapuruussuhdelain tarkoittama ja yksityisoikeudellinen (sallimispe-
ruste ja siihen liittyvät velvoitteet).

Toinen esineoikeudellinen ratkaisu sisältää lähtökohdan, että seinä on naapurikiinteistön omaisuutta, vaikka onkin hakijan tontilla. Sil-
loin seinän käyttäminen katoksen tukemiseen vaatii suostumuksen. Suostumus voi olla nimenomainen tai muuten annettu.

Samassa seinässä on jo kiinni hakijan luvallinen jätekatos. Naapuri on siis suostunut seinänsä käyttämiseen tukirakenteena jo aikai-
semmin nimenomaisesti ja aikanaan, seinä naapurin maalle raken-
nettaessa, naapuri on ottanut huomioon, että seinää vasten voi ”no-
jata ja rakentaa”, eikä se aiheuta haittaa. Näkökulma on yksityisoi-
keudellinen ja liittyy naapuruussuhteeseen.

Naapurin suostumuksella seinä käyttämiseen katoksen tukiraken-
teena ei ole merkitystä kummankaan esineoikeudellisen vaihtoeh-
don toteutuessa. Rakentamista koskevien lupien edellytykset eivät
muuta vaadi.

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijä ei missään käsittelyvaiheessa
edellyttänyt naapurilta suostumusta, mille olisi oma erillinen lomak-
keensakin.

4.2 Asunto Oy Kuopion Kartanon suostumus on annettu:

Pyöräkatoksen tekniset ja muut ratkaisut, kuten sijainti, ja suhde
naapurin rakennuksen seinään ovat hakijan kaikkien naapurien sal-
limia. Jos rakennerasitteen perustaminen olisi tarpeen, on sillekin
As Oy Kasarmikatu 10:n ja As Oy Kuopion Kartanon välinen sopi-
mus, sillä Teuvo Liimatainen (puh. 0400 571 600) As Oy Kuopion
Kartanon valtuuttamana asiamiehenä antoi rakentamistyön tekijöille
luvan edustamansa yhtiön seinän käyttämiseen. Luvan antaminen
ja ilmoitus yhtiön edustamisesta on todistettavissa (mm. RI Antti Sa-
vinainen 040 587 0406).

Onko As Oy Kuopion Kartanon kuulemislausumalla 25.1.2020 mer- kitystä?

Hankkeen lupapiirustukset olivat valmiit jo elokuussa 2019. Ne on
esitely viimeistää vuoden 2019 marras-joulukuun taitteessa sekä
As Oy Kuopion Kartanolle, että naapureista ainakin As Oy Sairaala-
katu 11:lle ja As Oy Simon-Kartanolle. Sairaalakatu 11 antoi hyväk-
syvän kuulemislausuman 4.12.2019 ja Simon-Kartano 18.12.2019.
Kuopion Kartano ei antanut tuolloin kuulemislausumaa. vaan antoi
sen vasta 25.1.2020, jolloin katos oli valmis.

Kuulemislausumaa koskevat säännökset ovat MRL 133 § ja MRA
65 §. Kuulemisessa on kysymys lupahakemuksen vireilletulon il-
moittamisesta (MRL 133 §). Jollei hanke tarvitse lupaa, eivät kuule-
missäännöt tule sovellettaviksi. Lisäksi hanke voi olla vähäinen tai
voi olla muu MRL 133 §:ssä tarkoitettu syy, jonka vuoksi kuulemi-
nen on tarpeetonta.

Tässä asiassa kuulemista ei olisi tarvittu hankkeen luvan tarpeen puuttumisen takia sekä vähäisyyden takia, joista syistä Asunto Oy Kuopion Kartanon huomautuksilla ei ole merkitystä.

Lisäksi Kuopion Kartano oli em. tavalla (Teuvo Liimataisen ilmoitus) antanut toteuttamiselle etukäteishyväksynnän. Toteuttamisen jälkeinen lausuma 25.1.2020 on siksikin merkityksetön.

Kuopion Kartanon lausuman mahdollisesti relevantti huomautus koskee katoksen vaakapalkin ja valoaukkojen suhdetta. Sen ratkaisun hakija on jo ilmoittanut muuttavansa valoaukkoja pienentämättömäksi, joten huomautus on merkityksetön luvan myöntämisen kannalta. Hakija hyväksyy, että luvassa asetetaan palkkia koskeva muuttamisehto.

5. *Onko katos alueella, johon ei saa rakentaa ja aiheuttaako se tarpeettomasti haittaa naapurirakennukselle? MRL 135 §.*

Hylkäämisperusteluna mainitaan, että pyöräkatos olisi asemakaavan vastaisella alueella.

Käsitys on yllättävä, sillä MRL 135 § ei estä rakentamasta pyöräkatosta asuinrakennuksen rakennuspaikan ulkopuoliselle piha-alueelle. Sehän on muutenkin polkupyörien säilytysalue!

Toinen seikka, joka oikeuttaa pyöräkatoksen rakentamisen pihalle, on MRL 113 §:n 2 momentti, joka em. tavalla jättää tällaiset katokset viranomaisvalvonnan ulkopuolelle.

Hylkäämisperusteena mainitaan myös asemakaavan vastainen sijoittaminen ja naapurirakennukselle aiheutettu tarpeeton haitta.

Sijoittumista piha-alueelle on käsitelty jo yllä.

MRL 135 § edellyttää, että rakentaminen ei saa haitata tarpeettomasti *naapurina*. Naapurin *rakennuksen haittaaminen* olisi eri asia.

Hakija on sitä mieltä, että rakennettu katos ei haittaa naapurina (eikä naapurin rakennustakaan, joka on tuo eri asia) lainkaan. Jos haittaa käytetään hylkäämisperusteena, on selitettävä, mistä haitasta on kysymys. Muuten haitan merkitystä ei voi arvioida viranomaisessa eikä naapureiden taholla. Ja lisäksi haitta, joka intensiteetiltään on tarpeellinen haitta, on lain mukaan sallittu ja pakko hyväksyä.

6. *Rakennusrasitteen tarve?*

Hylkäämisperusteena on mainittu myös se, että naapurin seinään tukeutuminen edellyttää rakennusvalvonnan käsityksen mukaan rakennusrasitteen perustamista. Kun sitä ei ole perustettu, eikä voi perustaa sopimuksen puuttuessa, ei lupaa voida myöntää.

Kysymys on MRL 158 §:n tarkoittamasta rakennusrasitteesta, ei 159 §:n tarkoittamasta asemakaavan edellyttämästä rasitteesta.

Hakija ei tähän hankkeeseen lähtiessään pitänyt tarpeellisena, että sen hyväksi perustettaisiin naapurikiinteistöä rasittava pysyvä oikeus naapurin rakennuksen käyttämiseen pyöräkatoksen tukemistarkoitukseen tai muuhunkaan. Asemakaava ei edellytä rasitteen perustamista.

Rasitteen perustaminen tai tällaisen pyöräkatoksen rakentaminen ilman rasitejärjestelyä ei ole toimenpideluvan tai rakennusluvan myöntämisen kannalta merkityksellinen asia silloinkaan, kun lupa tarvittaisiin.

Rakennusrasite ei ole rakentamisluvan myöntämisen edellytys.

7. Toimenpidelupa tulee myöntää koska estettä ei ole tai toimenpidelupakin on katsottava tarpeettomaksi siksi, että pyöräkatos on MRL 113 §:n 2 momentin tarkoittama kooltaan vähäinen ja kevytrakenteinen rakennelma, jolla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Pyöräkatos on näkyvässä vain hakijan suljetulla pihamaalla ja hakijan asuinrakennuksen alimpien kerrosten pihan puoleisista ikkunoista.
8. Rakennusvalvonnan ennakkoneuvonnassa hakijalle ilmoitettiin marras-joulukuun taitteessa 2019, että ”no, hakekaa toimenpidelupa”. Neuvon antoi lupakäsittelijä, ja hänelle esitetty kysymys oli, että tarvitseeko kevyt pyöräkatos mitään lupaan.

Toimenpidelupahakemuksen käsittelyaikana neuvontaa ei jatkettu, eikä uusia neuvoja annettu eikä entistä oikaistu.

Hakija ymmärtää tietenkin, että ennakkoneuvonnassa esitetyt kannat eivät sido viranomaista, mutta tässä asiassa ennakkoneuvon sisältö merkitsee, että ennen hakemuksen hylkäämistä olisi tullut asettaa ehkä tarvittavia ehtoja luvan myöntämiselle ja antaa aika niiden täyttämiseksi. Nyt lupa on helposti myönnettävissä tai arvioitavissa tarpeettomaksi.

Päiväys

Kuopiossa 7.10.2020



Laati

Seppo Karvinen
asianajaja