

Rakennusluvan 2018-451 oikaisuvaatimuksen käsittely

3180/10.03.00.00/2019

Luvalk 13.03.2019 § 9

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572 etunimi.sukunimi@heinola.fi

Rakennustarkastaja myönsi rakennusluvan 2018-451 rakoliiterin puuvarastoksi. Rakennuksen koko on 16 k-m², joten Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakentamiselle edellytettiin rakennuslupaa.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettiin naapurin kuuleminen MRL 133 §:n mukaisesti. Naapuri on kuulemisessa kertonut vastustavansa rakoliiterin rakentamista ja esittänyt, että luvattomasti laajennettu talousrakennus muutetaan alkuperäisen kokoiseksi. Kuulemisessa on kerrottu, että rakennukset ja tontin epäsiisteys tuovat maisemahaitan aivan tontin rajalla. Kuulemisessa on pyydetty erillistä katselmusta rakennuspaikalla.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että asema- ja pääpiirustukset ovat virheelliset ja siinä on ristiriitaisuuksia aikaisemman rakennusluvan asemapiirustuksen kanssa. Myös talousrakennusta on laajennettu ja käyttötarkoitusta muutettu ilman lupaa ja naapurin kuulemistä. Tämä on johtanut polttopuiden varastointiin (verkkolieriöt) tonttien rajan läheisyydessä. Samalla on myös mainittu tontin pohjoispuolelle tehdyn varaston luvatta rakentamisesta, jossa hankkeessa ei ole kuultu naapuria. Rakennuslupakäsittelyn mukaista maastokatselmusta ei ole pidetty ja maisemavaikutuksia ei siten ole huomioitu (MRL 140 ja 144 §:t). Oikaisuvaatimuksessa on myös huomautettu rakentamista jonomaisena rakentamisena rajan läheisyyteen, jolla on maisemallinen haitta naapuriin päin. Myös tontin siisteydestä on huomautettu.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen jossa on todettu, että esitetyssä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista syytä, minkä vuoksi myönnetty rakennuslupa tulisi kumota tai sen ehtoja muuttaa.

Vastineessa on myös todettu, että kiinteistöllä jo olevat talousrakennukset eivät kuulu tähän rakennuslupaan. Kiinteistöllä on olemassa pressukatos, jota käytetään veneen ja traktorin säilytykseen. Rakoliiterin tarkoituksena on polttopuiden säilyttäminen ja siten jatkossa luovutaan verkkolieriössä säilyttämisestä. Rakentamisella ei ole tarkoitus aiheuttaa maisemahaittaa naapurille. Rakennuksiin ei myöskään kerätä mitään jätepaikkatavaraa eikä kysymyksessä ole huo-

nosti hoidettu kaatopaikka, kuten oikaisuvaatimuksessa esitetään.

Hanke sijoittuu rantaosayleiskaava-alueelle (Ruotsalainen), kaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle (AO-1). Voimassa olevan kaavan mukaan alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala määräytyy tehokkuudella $e=0.10$, ollen kuitenkin enintään 400 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia sekä paloturvallisuuden salliessa myös savusaunan. Mikäli rakennuspaikka sijaitsee rannalla, tulee sen rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää. Rakennusten vähimmäisetäisyydet rajoista ja rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Vastaava rakennustarkastaja kävi rakennuspaikalla 6.3.2019. Tarkastuksen perusteella rakennuspaikka ei ole siivoton. Keskeneneräisestä rakoliiteristä on matkaa oikaisuvaatimuksen tekijän loma-asuntoon yli 50 metriä. Myös aivan rajan tuntumassa on naapurin puolella kaavamääräyksenä maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä (M-3), jolle sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista, ei mm. lomarakennuksia ja sitä palvelevia talousrakennuksia.

Esityslistan liitteenä rakennuslupapäätös 2018-451, naapurin kuuleminen, oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2018-451 ja vastine oikaisuvaatimukseen.

Extranetissä nähtävänä mm. lupakuvat ja valokuvia kiinteistöltä.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä rakennusluvasta 2018-451 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Rakennuslupa on myönnetty siten, että rakoliiteri on viiden (5) metrin päässä naapurin rajasta. Etäisyys rajasta on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista ja kuten kaavamääräyksissä on määrätty. Myös rakoliiterin massa huomioiden ja etäisyys olemassa olevan loma-asuntoon yli 50 metriä ei aiheuta merkittävää maisemahaittaa naapurille, toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty.

Rakennuspaikalla on olemassa asuinrakennus 199 k-m², saunarakennus 11 k-m², talousrakennukset 72 k-m² ja 5 k-m². Rakennuspai-

kan rakennusoikeutta on siten käytetty yhteensä 287 k-m². Rakennuspaikan kaavan mukainen rakennusoikeus on 400 k-m². Siten rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Kaavassa ei ole rajoitettu talousrakennusten enimmäismäärää tai kerrosalaa.

Esitetty rakentaminen on voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaista rakentamista.

Rakennusluvassa 2018-451 ei ole käsitelty muita rakennuksia ja katoja kuin rakoliiteri, joten oikaisuvaatimuksessa käsitellään vain rakennuslupaan 2018-451 liittyvät rakennukset. Muilta osin kiinteistön omistaja ja rakennusvalvonta selvittävät asian keskenään.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, hallintovalitus MRL

Tiedoksianto:	Virallinen ote	oikaisuvaatimuksen tekijä
	Sähköposti	rakennusluvan hakija
	Julkipanoilmoitus	ilmoitustaulu ja www-sivut