

Rakennuslupapäätöksestä 111-2022-165 tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittely

luvaltk 28.09.2022 § 62

616/10.03.00.00/2022

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi lupaehdoista poistetaan teksti: Puistoalue tulee ennallistaa kaavan mukaiseen kuntoon. Perustelut: Rakennuslupa 111-2022 -165 ei koske naapurinkiinteistön omistajan puistoaluetta ja maata.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen kokonaan perusteettomana. Perustelut: Rakennuslupa 111-2022-165 on jo itseoikaistu 8.6.2022 ja tielinjausehto on poistettu. Rakennuspaikalla käynnin yhteydessä 21.9.2022 tielinjausta on muutettu ja puistoalueen läpi tehty tielinjaus on purettu sekä maisemoitu. Lisäselvitys ja poikkeuskohta ovat lupapäätöksessä valmistelutekstiä, eikä sillä määrätä luvan ehtoja. Jätevesijärjestelmän päivitetty suunnitelmat on toimitettu rakennusvalvontaan 8.6.2022 eli päivää ennen oikaisuvaatimuksen jättämistä, vaikka lupapäätöksessä niitä ei edes oltu vaadittu. Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää hakijalle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden ennen oikaisuvaatimuksen lainvoimistumista. Perustelut: Koska oikaisuvaatimus ei koske itse rakentamiseen liittyvää asiaa, niin on perusteltua myöntää hakijalla rakennustöiden aloittaminen ennen tämän päätöksen lainvoimaistumista. Erillistä vakuutta ei vaadita, vaan hakijan tulee tehdä takaussitoumus, joka tulee toimittaa alkuperäisenä rakennusvalvontaan allekirjoitettuna ennen rakennustöiden aloittamista.
Toimivalta	Rakennusvalvonnan toimintaohje
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, etunimi.sukunimi@heinola.fi, tel. 0447978572

Valmistelu

Rakennustarkastaja teki rakennuslupapäätöksen 111-2022-165 rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle 24.5.2022, kiinteistölle 111-401-2-11.

Rakennusluvan hakija jätti rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen 9.6.2022. Oikaisuvaatimus jätettiin ennen rakennusluvan lainvoimaistumista 13.6.2022 eli määräaikaan mennessä.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakennuslupaan muutosta jätevesijärjestelmän osalta lisäselvitykset- ja poikkeuskohtaan. Lisäselvitys- ja poikkeuskohta rakennuslupapäätöksessä on selvitys haetusta rakennushankkeesta, onko rakennuslupa esitetty poikkeuksia, naapureiden huomautukset, aloittamisoikeudet, pääsuunnittelijat jne. Tuossa kohdassa ei anneta tai määritellä rakennuslupapäätöksen määräyksiä. Se on vain selvityskohta päätöksessä.

Rakennuslupapäätöksessä on myös otettu kantaa rakennuspaikalle esitettyyn tieyhteyteen, jota oltiin muuttamassa siten, että se oli asemakaavan vastaisesti esitetty rakennettavaksi asemakaavan mukaisen puistoalueen läpi. Tie oli rakennettu ennen rakennuslupapäätöksen myöntämistä ja maanmittauslaitoksen tekemää tietöimitusta. Rakennuslupapäätöksen lisäselvitykset- ja poikkeukset kohdassa on asiaa selvitetty seuraavasti; ”*Rakennuspaikalle on tehty uusi tielinjaus, jonka käsittely ei kuulu tähän rakennuslupa. Tielinjaus tontille on asemakuvan mukaisesti esitetty ja on alkuperäisen luvan mukainen.*” Rakennusluvan hakija oli yhteydessä rakennusvalvontaan ja lupapäätöstä korjattiin 8.6.2022 itseoikaisuna. Hankkeeseen ryhtyvä toimitti myös uuden päivitetyn asemapiirroksen, jossa tieyhteys puistoalueen läpi oli muutettu olemassaolevan yhteyden mukaiseksi. Lupaehdoksi jäi kuitenkin puistoalueen kunnostamisvelvollisuus kaavan mukaiseen kuntoon, joka oli tehty 21.09.2022.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu maanmittauslaitoksen tulkintaan siitä, että kysymyksessä on maanomistajan tekemä rantakaava ja siellä kaupungin määräysvalta on vähäisempi kuin asemakaava-alueella. Perusteluina tulkinnalle on esitetty, että alue ei ole Heinolan kaupungin rekisterinpitoaluetta ja alueella ei ole tonttijakoa. Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Tien rakentamista puistoalueen läpi ei ole kaavakartassa merkitty, joten se ei ole siten kaavan mukaista ja puistoalueelle osoitettua toimintaa.

Rantakaava (nykyisin ranta-asemakaava) on asemakaavatasoinen kaava. Rantakaavaa tulee noudattaa maanmittauslaitoksen

tulkinnasta huolimatta. Rantakaavat ja ranta-asemakaavat ovat maanomistajien kaavoja, jotka laaditaan kaupungin kaavoitusviranomaisen ohjauksessa.

Rakennusvalvontaviranomainen sekä kaavoitusviranomainen valvovat kaava-alueiden rakentamista, toteuttamista sekä niiden maankäyttöä. Rakennusvalvonta kysyi myös tulkintaa asiasta kuntaliitosta, niin vastaus puoltaa rakennusvalvonnan näkemystä.

Ongelmana oli, että uusi tielinjaus päätettiin maanmittauslaitoksen maastokatselmuksessa ja tie rakennettiin ennen virallista tietoimitusta. Maanmittauslaitos ei kuullut viranomaisia ennen tien linjaamista.

Rakennuslupapäätöksessä 111-2022-165 hakija on anonut maakäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Se on myös hakijalle myönnetty. Rakennuslupa ei kuitenkaan ole lainvoimainen, koska hakija jätti päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Asiaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä Teams -työtilassa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.10.2022

Tiedoksianto

rakennusluvan 11-2022-165 hakija

vastaava työjohtaja

julkipanoilmoitus

[www-sivut ja ilmoitustaulu](#)