

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä / Koivumäentie 44, Mäntsälä (2023-83)

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 46
485/10.03.00/2023

Tiivistelmä

Rakennustarkastajan tekemästä rakennuslupapäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan päätöksen kumoamista. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Johtava rakennustarkastaja on 3.5.2023 antamallaan päätöksellä § 196 myöntänyt rakennusluvan lupatunnus LP-505-2023-83 asuinrakennuksen ja autosuojan rakentamiseen osoitteessa Koivumäentie 44, kiinteistötunnus 505-407-32-4. Päätöksen muutoksenhaku-aika 19.5.2023 asti.

Oikaisuvaatimus (17.5.2023)

Naapurikiinteistöä hallitseva on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on jätetty määräajassa 17.5.2023. Oikaisuvaatimuksen mukaan asuinrakennus sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavassa merkityn rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Näin ollen asuinrakennus sijoittuu asemakaavan vastaisesti ja poikkeaa Koivumäentien varren yhtenäisestä rakennusten rivistöstä. Alue on arvioitu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa arvokkaaksi ja merkitty sk-3 -merkinnällä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuullisten arvojen säilymiseen. Täten valittajat vaativat muutosta rakennustarkastajan tekemään rakennuslupapäätökseen. Kaikki rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa merkityn rakennusalueen mukaisesti.

Luvanhakijan antama vastine

"Vastine naapurin 505-407-32-36 huomautukseen. Suunnittelun lähtötiedoiksi Mäntsälän kunnalta tilattu karttapaketti joka toimitettu meille 19.1.2023. Molemmat rakennukset sijoitettu sallitun rakennusalueen sisäpuolelle, eli kaavamääräyksessä merkittua rakennusalueen ylitystä ei ole. Rakennuksen suunnitelmaa päivitetty takaseinällä olevan vilvoittelun osalta. Kaavamääräyksen karttaote ja ote asemakaavasta liitteenä. Rakennuskohteen läheisyydessä oleva aiempi rakennuskanta on hyvin sekalaista, minkäänlaista yhtenäistä linjaa ei ole. Myös korttelin Koivumäentien puoleinen rakennuskanta poikkeaa paljon toisistaan, on uutta harmaata ja keltaista puuverhoiltua kahdessa kerroksessa, ja toisella puolella taas vanhempi mineerittipintainen rintamamiestalo. Vaakapaneli verhoiltu valkoinen omakotitalo kellarilla, punatiilitalo jne.. Rakennusten etäisyys Koivumäentiestä poikkeaa toisistaan, naapurikiinteistö 505-407-32-34 kiinteistö on myös rakennettu kuistin osalta rakennusalueen takarajaan kiinni."

Asian arviointi / Rakennusvalvonnan kanta (johtava rakennustarkastaja)

Todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat rajanaapureita ja täten heillä on asiassa MRL 192 § 1 mom. 1 kohdan mukainen valitusoikeus ja oikaisuvaatimus on toimitettu kuntakehityslautakunnalle valitusaikana.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat oikaisuvaatimustaan samoilla perusteilla, mitä he ovat kirjallisena huomautuksena toimittanut rakennusvalvontaan naapurin kuulemisena ennen rakennusluvan myöntämistä. Huomautukseen on saatu myös luvanhakijan vastine.

Rakennuslupapäätöksessä on merkintä naapurin muistutuksesta asiasta ja päätöksentekijän vastine, jossa todetaan hankkeen olevan asemakaavan mukaisen. Myöskään museovirastolla ei ole huomautettavaa suunnitelmiin. Täten perusteita hylkäämiselle ei ole ollut.

Asemakaavan (hyväksytty 19.6.2000) ohjeellisen tonttijaon muutokselle on saatu kunnalta kiinteistönmuodostamislain KML 32 §:n mukainen suostumus, jonka mukaisina korttelin kiinteistöt on aikanaan muodostettu.

Lohkomisen ja tonttijaon muutoksen osapuolia ovat olleet sekä kohdekiinteistö että naapurikiinteistö, jonka omistaja on jättänyt oikaisuvaatimuksen. Kunnan antamaa suostumusta voidaan pitää ohjeellisen tonttijaon muutoksena. Asemakaavassa tonttien rakennusoikeus on tyypillisesti osoitettu riittävälle (4 metriä) etäisyydelle tontin rajasta, ellei erityisperustetta muuhun ole. Kyseisessä asemakaavassa rakennusalat määräytyvät vain riittävään etäisyyteen perustuen. Koska haettu rakennushanke noudattaa vaadittua vähimmäisetäisyyttä naapurin rajasta, voidaan rakennusalan ylittämistä pitää vähäisenä poikkeamisena

Oikaisuvaatimuksen kohde ja oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöt ovat olleet samaa kiinteistöä, joka on lohkottu kahdeksi rakennuspaikaksi 18.9.2008. Kirkonkylän osayleiskaava on vuodelta 2004. Oikaisuvaatimuksen liitteenä oleva karttapalvelun asemakaavayhdistelmä ei ole virallinen. Tämä ”Ei kelpaa karttaotteisiin” on mainittu kyseisessä karttapalvelussa

Hakemuksen asemapiirros on laadittu kunnalta saatuun asemakaavan karttapohjaan. Rakennusalueen raja on tällä tontilla kuten muillakin korttelin tonteilla 4 metriä rajoista. Rakennukset sijoittuvat vaaditun neljän metrin etäisyydelle rajoista. Myönnetty rakennuslupa on asemakaavan mukainen ja noudattaa Kirkonkylän osayleiskaavaa huomioiden hankkeelle saatu museoviraston puoltava lausunto.

Koska asiassa ei ole ilmennyt mitään sellaista, mikä aiheuttaisi uutta MRL 135 §:n mukaista lupaharkintaa, niin johtavan rakennustarkastajan asiassa tekemää päätöstä ei ole syytä muuttaa

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja, kaavainsinööri Mari Niinistö
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää, että edellä olevan perusteella oikaisuvaatimus perusteettomana hylätään ja pysyttää voimassa johtavan rakennustarkastajan asiassa tekemän päätöksen.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

- 3) rakennus soveltuu paikalle;
 - 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
 - 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
 - 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.
- MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.
- Rakennuslupa on myönnetty, sillä edellä esitetyt luvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.