

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 2021-370

RAKYMPLK 15.09.2021 § 42
1985/10.03.00.02/2021

Rakennusvalvontainsinööri on päätöksellään 10.6.2021 § 327 rakennuslupa 2021-370 myöntänyt rakennusluvan autokatoksen rakentamiseen ja piha-alueen järjestelyyn Joensuun kaupungin Rantakylän (11) kaupunginosan kortteliin 1107 tontille 2, osoite Kuikankatu 4, 80160 Joensuu.

Kaksi naapuria ovat jättäneet 23.6.2021 ja 27.6.2021 rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontainsinöörin 10.6.2021 § 327 myöntämään rakennuslupaan 2021-370.

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa ja vastine oikaisuvaatimukseen ovat kokonaisuudessaan lautakunnan jäsenten luettavissa kokousasian oheisaineistona.

Rakennusvalvontainsinööri on lupapäätöksessään huomionnut perusteellisesti lupavaiheessa naapurin kuulemisessa esiin tuodut asiat. Oikaisuvaatimuksessa on toistettu paljolti samoja asioita, joita on käsitelty huomautuksissa jo luvan myöntämisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajalla ja haltijalla
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla tai haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla

Oikaisuvaatimuksen tekijä on viereisen alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voisi olennaisesti vaikuttaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on siten asianosainen maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohtien perusteella.

Oikaisuvaatimuksessa viereisen tontin haltijat hakevat muutosta rakennuslupaan koskien piha-alueen korkoasemaa tontin nurkalla rajapyykkien 19 ja 20 läheisyydessä sekä raja-aidan rakentamisen kustannusten jakamisesta asianosaisten välillä.

Rakennusvalvontainsinööri suoritti maastokatselmuksen kohteessa 3.6.2021 ennen lupapäätöstä. Rakennustarkastaja ja rakennusvalvontainsinööri suorittivat uuden maastokatselmuksen 2.9.2021 ennen oikaisuvaatimusasian käsittelyä.

Oikaisuvaatimuksissa toinen naapuri vaatii, että korkomuutokset ennallistetaan ja toinen naapureista vaatii, että korkotasoa on laskettava ja luiskattava rajapyykkien 19-20 läheisyydessä. Rakennusluvan hakija oli tehnyt ennen rakennusluvan hakemista pinnanmuokkaustöitä, joille hän haki lupaa rakennusluvan 2021-370 yhteydessä. Maanpinnan korkoero oikaisuvaatimuksen tehneitä naapureita vasten on rajapyykkien 19-20 läheisyydessä noin 0,5-1 metrin välillä. Korkoero rakennusluvan hakijan viereisen kiinteistön 167-11-1107-3 suuntaan on lähes samalla tasolla ja kiinteistöt muodostavat yhteneväisen korkotason kiinteistöjen

takareunalla. Koska korot muodostavat viereisen kiinteistön kanssa yhteneväisen korkotason, ei katsota, että korkomuutokset aiheuttavat vähäistä suurempaa haittaa naapureiden suuntaan. Toinen naapureista vaatii oikaisuvaatimuksessaan, että aita on porrastettava rajapyykin 20 lähellä. Aidan rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota korkoeroihin siten, että aidan ja ympäristön kunnossa pitäminen on mahdollista naapureiden välillä.

MRL 103 e § mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Rakennusluvan hakija on osoittanut laskelmin ja suunnitelmin, että hulevesien viivästystä ja imeytystä parannetaan. Maanpinnan korottaminen on parantanut jo itsessään hulevesien imeyttämistä omalla tontillaan eli tehtävät muutokset eivät muuta luonnollista vedenjuoksua olennaisesti MRL 165 § mukaisesti.

Rakennuslupapäätökseen sisältyy lautarakenteisen aidan rakentaminen tonttien 167-11-1107-12 ja 167-11-1107-4 vastaiselle rajalle. Rakennuslupa sisältää lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n ja Joensuun rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaisen määräyksen aidan rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakautumisesta naapurien kesken. Rakennuslupapäätöksen mukaan aidan rakentamis- ja huoltokustannukset jaetaan puoliksi tonttien kesken.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole otettu kantaa aidan laatuun ja sijoitukseen. Tontin 1107-12 omistajat ovat katsoneet, että heitä ei tule velvoittaa osallistumaan aidan rakentamisesta aiheuviin kustannuksiin, koska rakennusluvan hakijan on kaivanut pois rajalla aiemmin olleen vadelma-aidan. Tontin 11-1107-4 omistaja on vaatinut, että rakennettava aita on porrastettava maastonmuotojen mukaisesti.

Rakennusvalvonta katsoo, että lautarakenteisen aidan rakentaminen rakennusluvan mukaisesti täyttää asemakaavan määräykset ja on myös teknisesti toimivampi ratkaisu kuin paikalla aiemmin mahdollisesti ollut vadelmapensaista muodostunut aita. Aita hyödyttää kaikkia naapureita yhtäläisesti. Kustannusten jakaminen puoliksi kunkin naapurin kanssa yhteisen rajan osuudelta on ainoa perusteltavissa oleva ratkaisu.

Tontilla 167-11-1107-2 on yhteistä rajaa tontin 167-1107-12 kanssa 16,5 metriä ja tontin 167-11-1107-4 kanssa 4 metriä.

Rakennusluvanhakija on esittänyt rakennusvalvonnalle suuntaa-antavan kustannusarvion. Arvion mukaan aidan rakentamiskustannukset nyt kysymyksessä olevalta eli tontin takarajan osalta olisivat 2.410,80 euroa. Rakennusluvan hakijan osuudeksi muodostuisi näillä kustannuksilla 1.205,40 euroa, tontin 1107-12 osuudeksi 970,20 euroa ja tontin 1107-4 osuudeksi 235,20 euroa.

Rakennusluvan hakijan tulee aidan rakentamisen jälkeen esittää naapurikiinteistöille luotettava selvitys toteutuneista rakennuskustannuksista yhteisen raja-aidan osalta sekä toimittaa naapurikiinteistöille selvitykseen perustuva lasku.

Mikäli osapuolet eivät saa sovittua kiinteistöjen maksuosuuksista, rakennusvalvontaviranomainen antaa tarvittaessa erillisen täytäntöönpanokelpoisen määräyksen naapurikiinteistöjen osuuksista. Päätös on maksullinen. Maksun määrä on 163 – 541 euroa ja se voidaan periä päätöksen hakijalta, velvollisuutensa laiminlyöneeltä tai osittaa asianosaisten kesken.

Koska rakennushanke on kaavan mukainen ja se täyttää MRL:n 117 §:ssä säädetyt sekä muut MRL:n mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, soveltuu rakennuspaikalle eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista on syytä pitää lupapäätös voimassa ja hylätä oikaisuvaatimus aiheettomana.

Valmistelija: rakennustarkastaja Jukka Hyttinen ja rakennusvalvontainsinööri Jarmo Tuupainen

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

että naapurien 24.6.2021 ja 27.6.2021 rakennusvalvontaan jättämät oikaisuvaatimukset rakennusvalvontainsinöörin 10.6.2021 § 327 myöntämään rakennuslupaan 2021-370 autosuojan rakentamiseen ja piha-alueen järjetelyyn Joensuun kaupungin Rantakylän (11) kaupunginosan kortteliin 1107 tontille 2, osoite Kuikankatu 4, 80160 Joensuu hylätään ja rakennusvalvontainsinöörin tekemä päätös pidetään voimassa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.