

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 2021-550

RAKYMPLK 15.09.2021 § 46
2291/10.03.00.02/2021

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennustarkastaja on päätöksellään 26.8.2021 § 479 myöntänyt rakennusluvan 167-2021-500 myöntänyt rakennusluvan asuin-, toimisto- ja liikeyröstöalon rakentamiseen Joensuun kaupungin 3 kaupungin kaupunginosan korttelin 39 tontille 17, osoite: Torikatu 19, 80100 Joensuu.

Yksityishenkilö on jättänyt 9.9.2021 rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen edellä mainitusta rakennusluvasta.

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

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja oikaisuvaatimusaika

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta ai muulta kunnan 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 mukaisesti, kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

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

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajalla tai 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.

Oikaisuvaatimusoikeudesta tässä tapauksessa

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupapäätös 2021-550 on tehty 26.8.2021 § 479. Oikaisuvaatimus on jätetty 9.9.2021. Oikaisuvaatimus on jätetty oikaisuvaatimusajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on yksityishenkilö. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa olevansa oikeutettu oikaisuvaatimuksen tekemiseen sillä perusteella, että hän ”hallitsee viereisessä korttelissa olevan kiinteistön 12 rakennuksia, jotka on rakennettu aikana, jolloin on ollut tavanomaista rakentaa perustusten kivilatamukset hirsiarinnan päälle. Rakennustarkastuksen myöntämän rakennusluvan mukaisesti pohjaveden alapuolinen rakentaminen vaarantaa kiinteistön 12 rakennusten perustusten toimintakuntoisuuden ja rakennusten asianmukaisen käytön, eikä haltija pysty täyttämään rakennuksiin liittyvää suojeluvuorotettaan.”

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennuslupapäätöksessä ei ole otettu huomioon Joensuun rakennusjärjestyksen 11 §:n määräystä rakennuksen alimmasta lattiatasosta, jonka mukaan alimman lattiatason tulee olla vähintään 77,95 metriä korkojärjestelmässä N2000.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei omista tai hallitse viereisen korttelin 40 tontin 12 rakennuksia. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan tontin korttelin 40 tontin 12 omistavat määräosin Kiinteistö Oy Surakan Talo ja Kiinteistö Oy Joensuun Rantakatu 13. Kaupparekisterin mukaan oikaisuvaatimuksen tekijä on kummankin yhtiön hallituksen jäsen ja Kiinteistö Oy Surakan Talon toimitusjohtaja mutta edellä mainitut seikat eivät muodosta hänelle yksityishenkilönä oikeutta oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiseen.

Oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ei olisi myöskään korttelin 40 tontin 12 omistavilla kiinteistöyhtiöillä, koska tontti 12 ei ole rakennuspaikan viereinen tai vastapäinen kiinteistö eikä rakennuslupapäätös myöskään vaikuta tontin 12 rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Rakennuspaikan ja korttelin 40 välinen etäisyys on lyhimmillään noin 62 metriä. Rakennuspaikan ja korttelin 40 tontin 12 välissä on Torikatu ja korttelin 40 Torikatuun rajoittuvat tontit eli tontit 10, 13 ja 14. Kaikilla korttelin 40 Torikatuun rajoittuvilla tonteilla on maanalaiset pysäköintitilat, joten on äärimmäisen epätodennäköistä, että maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen viereisen korttelin 39 tontille 17 vaikuttaisi millään tavalla korttelin 40 tontin 12 pohjaveden tasoon tai rakentamiseen muutoinkaan. Maanalaisten tilojen rakentaminen on ratkaistu niin rakennuspaikan kuin korttelin 40 tonttien osalta lainvoimaisissa asemakaavoissa.

Oikaisuvaatimuksessa olevalla viittauksella rakennusjärjestyksen mainintaan alimmasta lattiatasosta ei ole asiassa merkitystä, koska rakennusluvan mukaiseen rakennukseen tulevan maanalaisen tilan rakentaminen perustuu lainvoimaiseen asemakaavaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 luvun 14 §:n 3 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa on asiasta toisin määrätty.

Todettakoon myös, että rakennusjärjestyksen 11 §:n määräys alimmasta lattiakorosta ei liity pohjaveden tason säätelyyn vaan mahdollisiin tulviin varautumiseen.

Yhteenvedon voidaan todeta, että sen paremmin oikaisuvaatimuksen tekijänä oleva yksityishenkilöllä kuin oikaisuvaatimuksessa mainitun korttelin 40 tontin 12 omistajilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ssä tarkoitettua valitusoikeutta eikä siten myöskään oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Kun oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen, oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta ja viranhaltijan päätös näin pysytettävä voimassa. Todettakoon, että asian tutkiminen ei muuttaisi lopputulosta, koska tällöin oikaisuvaatimus tulisi hylättäväksi sillä perusteella, että rakennusluvan mukainen rakentaminen myös maanalaisen tilan osalta perustuu lainvoimaiseen asemakaavaan ja rakennuslupa täyttää muutoinkin maankäyttö- ja rakennuslain rakennusluvan myöntämiselle asettamat edellytykset.

Valmistelija: rakennustarkastaja Jukka Hyttinen.

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

jättää tutkimatta rakennustarkastajan 26.8.2021 § 479 myöntämästä rakennusluvasta 167-2021-550 tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennustarkastajan tekemän päätöksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.