

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle rakennusluvasta 2021-370

RAKYMPLK 15.12.2021 § 63
1985/10.03.00.02/2021

Itä-Suomen hallinto-oikeus on lähetteellään 2.11.2021 pyytänyt Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan lausuntonsa [REDACTED] sekä [REDACTED] valituksesta, joka koskee Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.9.2021 § 42 tekemää päätöstä ja jolla on hylätty valittajien tekemät oikaisuvaatimukset Joensuun rakennusvalvonnan rakennusvalvontainsinöörin 10.6.2021 § 327 myöntämästä rakennusluvasta 2021-370.

Oikaisuvaatimuksen kohteena ollut rakennuslupa

Rakennusvalvontainsinööri on myöntänyt 10.6.2021 § 327 kohdalla rakennusluvan numero 2021-370 autokatoksen rakentamiseen ja piha-alueen järjestelyyn tontilla 167-11-1107-2 (tontti 2). Rakennuslupa on sisältänyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n ja Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaisen määräyksen tonttien välisen aidan rakentamisesta sekä rakentamis- ja huoltokustannusten jakamisesta.

Naapureiden kuulemisen yhteydessä tonttien 167-11-1107-12 ja 167-11-1107-4 omistajat ovat esittäneet huomautuksen, etteivät he hyväksy tontin takarajalla tehtyjä korkomuutoksia ja ovat vaatineet tilanteen ennallistamista. Lisäksi naapurit ovat huomauttaneet tonttien rajalla olleen vadelmapensasaidan poistamisesta ja vaatineet, että hakija toteuttaa uuden raja-aidan kustannuksellaan.

Tontilla 2 jo suoritettujen maanpinnan korkomuutokset on hyväksytty rakennusluvan liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti. Korkomuutosten osalta rakennuslupapäätöksessä on todettu, että korkomuutokset parantavat tontin 2 hulevesien imeyttämistä omalla tontilla.

Raja-aidan osalta naapureiden huomautusten on todettu olevan aiheettomia ja hyväksytty hakijan esittämä lauta-aita. Aidan rakentamiskustannukset on määrätty jaettavaksi puoliksi tonttien välillä.

Oikaisuvaatimukset

Tonttien 12 ja 4 omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimukset rakennuslupapäätöksestä ja vaatineet päätöksen muuttamista tonttien välisen korkoerojen osalta ja aidan rakentamiskustannusten jakamisen osalta. Tonttien välisen korkoerojen tasaamiseksi on vaadittu tontin 2 luiskaamista.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylännyt oikaisuvaatimuksen kokouksessaan 15.9.2021 § 42.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on todennut, että tontin 2 maanpinnan muokkausta koskevat työt on tehty jo ennen rakennusluvan hakemista. Lautakunta on todennut korkoeron oikaisuvaatimuksen tehneiden omistamiin eli tontin 2 takarajalla oleviin tontteihin nähden olevan noin 0,5 – 1 metrin luokkaa. Vastaavasti tontin 2 viereisiin tontteihin nähden korkoero on tasoittunut. Lautakunta on katsonut, että korkomuutos ei aiheuta vähäistä suurempaa haittaa naapureille.

Tonttien 2, 12 ja 4 välisen raja-aidan osalta lautakunta on katsonut, että lauta-aita täyttää asemakaavan määräykset ja on myös teknisesti toimivampi ratkaisu kuin paikalla aiemmin mahdollisesti ollut vadelmapensaista muodostunut aita. Koska uusi aita hyödyttää kaikkia naapureita yhtäläisesti, kustannusten jakaminen puoliksi kunkin naapurin kanssa on ainoa perusteltavissa oleva ratkaisu. Lautakunta on lisäksi täsmentänyt aidan rakentamiskustannusten jakoperusteita.

Valitus

Tonttien 12 ja 4 omistajat ovat tehneet yhteisen valituksen, jossa on vaadittu päätöksen muuttamista tontin 2 korkeusaseman osalta ja tonttien välisen rajaiden rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisen osalta.

Valituksessa on vaadittu lisäksi, että tontin 2 omistaja veloitetaan korvaamaan tontin 12 omistajille tonttien välisellä rajalla aiemmin kasvaneen vadelmapensasaidan hinnanmenetyksenä 247,50 euroa ja että tontin 2 omistaja veloitetaan hankkimaan ja asentamaan kustannuksellaan tonttien välisellä rajalla ollut rajapyykki nro 19.

Vastaus valitukseen

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ratkaista kysymystä tonttien välisellä rajalla kasvaneen vadelmapensasaidan korvaamisesta tai uuden rajapyykin hankkimisesta ja asentamisesta, joten valitus on tältä osin aiheeton.

Pihamaan korkeusaseman muutosten osalta lupaa on haettu tilanteessa, jossa muutostyöt oli jo ehditty tehdä ja naapurien yhteydenottojen takia rakennusvalvonta edellytti luvan hakemista autokatoksen rakennusluvan yhteydessä. Lupakäsittely on mahdollistanut sen arvioimisen, onko työt tehty siten, että töille olisi ollut mahdollista myöntää lupa, mikäli lupaa olisi haettu ennen töiden suorittamista.

Pihamaan muutosten osalta Joensuun rakennusjärjestyksen 15 § sisältää seuraavat määräykset:

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pihasuunnitelma, jossa esitetään muun muassa puiden poistot ja istutukset, maanpinnan tasaus, hulevesien hallinta sekä liikenneyhteydet.

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä, eikä se tuota haittaa naapureille. Pihajärjestelyt on suunniteltava niin, että ajoneuvot pystytään kääntämään tontilla, mikäli se maasto-olosuhteet huomioon ottaen on mahdollista. Piha-alueen sisäisissä järjestelyissä tulee ottaa huomioon liikenneturvallisuus.

Tontin ja rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä haitallisesti häikäise naapureita tai alueella liikkuvia. Mahdollisen julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä.

Pihamaa on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava asuun, joka sopii ympäröivään maisemaan. Pihamaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Istutusten, kiveysten tms. rakenteiden sijoittaminen katualueelle tontin rajan ja ajoradan välille ei ole sallittua ilman kadunpitäjän lupaa.

Pihamaa on muotoiltava siten, etteivät sade- ja sulamisvedet johdu naapurin puolelle. Tontilla tai rakennuspaikalla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien imeytyksessä ylivuoto tulee suunnitella niin, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille.

Jos hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Viivytyspainanteiden, viivytysaltaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m² kohti. Viherkattoja ei lasketa vettä läpäisemättömiksi pinnoiksi. Erillispientalotontilla (käyttötarkoituksmerkintä AO) on viivytysrakenteiden tilavuuden oltava 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden kokonaan tyhjentymisen tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Mikäli yleisillä alueilla olevat

koosteikot, laskeutusaltaat tai hulevesitulva-alueet ovat riittävän lähellä, voidaan tonteilta tulevat hulevedet viivyttää näissä rakenteissa.

Rakennusluvan hakija on toimittanut rakennusvalvonnalle lupakäsittelyn yhteydessä pihasuunnitelman ja hulevesilaskelman, jossa on esitetty rakennusjärjestyksessä vaaditut asiat.

Rakennuspaikkana oleva tontti viettää tonttien 12 ja 4 suuntaan. Hakija on esittänyt hulevesisuunnitelman, jonka mukaan pihasuunnitelman mukaan toteutettu pihamaa on riittävä imeyttämään tontilla syntyvät hulevedet. Pihamaan muotoilu osaltaan vähentää hulevesien ohjautumista tonttien 12 ja 4 suuntaan.

Koska pihamaan muotoilu oli tehty ennen rakennusluvan hakemista, täsmällistä lähtötilannetta pihamaan korkoaseman tai istutusten tarkan sijainnin osalta ei ole voitu todeta.

Tontilla 2 olleiden tontin sisäisten aitojen tai istutusten sijainnilla ei ole asiassa merkitystä.

Tonttien 2, 12 ja 4 välisen raja-aidan osalta hieman epäselväksi on jäänyt kiistanalaisen vadelmapensasaidan tarkka sijainti. Koska vadelmapensasaita oli jo poistettu, kun rakennuslupaa haettiin, lupakäsittelyssä on arvioitu hakijan esittämän suunnitelman hyväksyttävyyttä. Koska rajanaapurit eivät ole kyenneet sopimaan aidan laadusta, sijoittamisesta tai rakentamiskustannusten jakamisesta tonttien kesken, lupakäsittelyn yhteydessä on jouduttu antamaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukainen määräys.

Varsinaista vaihtoehtoista suunnitelmaa uuden raja-aidan laadusta ei ole esitetty, joten raja-aita on hyväksytty rakennettavaksi hakijan esittämällä tavalla lautarakenteisena.

Aidan rakentamiskustannukset on määrätty jaettavaksi rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaisesti puoliksi kumpikin. Oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä on selvytyden vuoksi täsmenetty kustannuksen jakoa koskeva periaate.

Rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole ollut toimivaltaa sen kysymyksen käsittelemiseen, onko tontin 12 omistajalla oikeutta saada korvausta tontin 2 pihatöiden yhteydessä poistetuista vadelmapensaista.

Mitään sellaista perustetta asiassa ei ole ilmennyt, jonka perusteella kustannusten puolittamista koskevasta periaatteesta olisi syytä poiketa.

Muilta osin perusteet rakennuslupapäätöselle käyvät ilmi rakennusluvasta ja lautakunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamasta päätöksestä. Lautakunnan tietoon ei ole tullut uutta asiaan vaikuttavaa.

Rakennuslupa on kaikilta osiltaan myönnetty asianmukaisesti eikä perusteita päätöksen kumoamiselle tai muuttamiselle ei ole, joten valitus on hylättävä.

Valmistelija: rakennustarkastaja Jukka Hyttinen

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

antaa edellä olevan lausunnon Itä-Suomen hallinto-oikeudelle asiassa, joka koskee [REDACTED] valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.9.2021 § 42 tekemästä päätöksestä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.