

Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2025-12

RAKYMPLK 19.02.2025 § 8
234/10.03.00.02/2025

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Joensuun rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on myöntänyt 16.01.2025 rakennusluvan 167-2025-12 § 9 asuinparitalolle ja talousrakennukselle kiinteistölle [REDACTED] osoitteessa [REDACTED].

Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistö [REDACTED] osoitteessa [REDACTED] on tehnyt 30.1.2025 oikaisuvaatimuksen kyseisestä rakennusluvasta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan myönnetyn asuinparitalon ja talousrakennuksen rakennusluvan ja sen yhteydessä myönnetyn vanhan asuinrakennuksen purkuluvan kumoamista. Oikaisuvaatimuksen jättäjä vaatii lisäksi, että rakennuslupa on kumottava myös rakennusluvan hakijan toimesta tehdyssä naapurin kuulemisessa tapahtuneen menettelyvirheen takia.

Oikaisuvaatimus on oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimuksen jättäjä perustelee oikaisuvaatimusta seuraavasti:

1. Vanhan asuinrakennuksen purkaminen. Viitataan sekä Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 139 § 1 mom.), että Rakentamislakiin (RakL 56 § 19.12.2024/897).
2. Uuden asuinparitalon sijoittaminen ja arkkitehtuuri. Rakentamisohje Joensuun kaupungin Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientaloalueille (28.10.1992, oikeusvaikutukseton):
Uuden puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen tulee muistuttaa rintamamiestaloa, tyypillistä niille on [...] yksi pihan puolelle sijoitettu sisäänkäynti.
...
Asuinrakennus tulee tehdä yleensä poikkeuksetta entiselle paikalle ja entisen korkuisena. Tästä poikkeamiselle tulee olla erityinen syy.

Rakennusluvan hakija on antanut 6.2.2025 vastineen oikaisuvaatimukseen. Vastine on oheismateriaalina. Vastineessaan hakija:

1. Perustelee rakennuksen purkamista tekemiensä havaintojen perusteella.
2. Kyseenalaistaa oikaisuvaatimuksen jättäjän näkemyksen rakennuksen kunnosta.
3. Toteaa että rakennuslupahakemuksen kuulemisen yhteydessä oikaisuvaatimuksen jättäjä on allekirjoittanut naapurikuulemisen perusteltuna. Naapuri vastusti suunniteltua rakentamista erityisesti sijoittumisen suhteen.
4. Perustelee suunnitellun rakentamisen soveltumista ympäristöönsä.
5. Perustelee suunnitellun rakentamisen lain- ja kaavanmukaisuutta.
6. Kyseenalaistaa oikaisuvaatimuksen jättäjän väitteen menettelyvirheestä naapurin kuulemisessa rakennuslupahakemuksesta.
7. Kertoo näkemyksensä myönnetyn rakennusluvan perusteista.
8. Kommentoi oikaisuvaatimuksessa olevaa sanavalintaa.

Rakennusvalvonnan vastine:

1. Rakennuslupaa on haettu 31.12.2024. Lupahakemus ja rakennushanke kokonaisuudessaan käsitellään loppukatselmukseen saakka hakemusta jätettäessä voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty lupa vanhan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen purkamiselle. Kyseisiä rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla. Otsolassa voimassa olevan asemakaavan tavoite on miljöönsä säilyttäminen, ei yksittäisten rakennusten. Korttelialuetta koskeva kaavan käyttötarkoituksmerkintä:

AO/s, Erillispientalojen korttelialue. Asutushistoriallisesti tärkeän aluekokonaisuuden osa. Uudisrakennus- ja korjaustoimenpiteillä ei saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostamaa kokonaisuutta.

Purettavaksi aiotut rakennukset eivät edusta sellaisia MRL 139 § mukaisia rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus tai muita arvoja, että purkamislupa tulisi kumota. Otsolassa, kuten muillakin vanhoilla pientaloalueilla, rakennuskanta uudistuu jatkuvasti purkamalla ja uudisrakentamalla.

2. Rakentamisohje Joensuun kaupungin Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientaloalueille (28.10.1992, oikeusvaikutukseton) on nimensä mukaisesti ohje. Rakentamistapaohjeilla ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia (Maankäyttö- ja rakennuslaki –julkaisusarja Opas 12). Rakennuslupaviranomainen ei ole ohjeisiin sidottu, vaan lupaviranomaisen harkinta perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöstä ilmeneviin luvan myöntämisen edellytyksiin.

Suunniteltu rakentaminen sopeutuu sekä rakennusten sijoittelun, että massoittelemalla alueella voimassa olevan asemakaavan määräyksiin ja tavoitteisiin. Asemakaavaan ei ole merkitty rakentamisaloja tontille [REDACTED] mikä mahdollistaa rakennusten sijoittamisen myönnetyn rakennusluvan 167-2025-12 § 9 mukaisesti. Mikäli hanke on asemakaavan mukainen ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, on lupa myönnettävä.

Vanhan, purettavaksi aiotun asuinrakennuksen sijainti poikkeaa naapuruston yhtenäisestä, tontin takaosaan sijoittuvasta asuinrakennusten rivistöstä. Rakentamisohjeen rakennuksen sijoittamista koskevasta ohjeesta on tarkoituksenmukaista poiketa tontilla [REDACTED] uudisrakentamisen sijoittumisen osalta. Sijoittamalla asuinrakennus tontin takaosaan tilanne saadaan vastaamaan naapurustossa toteutunutta rakentamista ja parantamaan Ahmankadun kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 § 3 mom. (11.5.2017/278) mukaisessa naapureiden kuulemisessa rakennuslupahakemuksesta ei ole tapahtunut oikaisuvaatimuksessa kuvailtua menettelyvirhettä. Asetuksen 1 mom. mainitut 7 ja 14 vuorokauden mittaiset huomautusten jättöajat koskevat ainoastaan rakennusvalvontaviranomaisen toimesta tehtävää naapureiden tiedottamista. Hakija on kuullut naapurit ja liittänyt allekirjoitetut naapurien suostumuslomakkeet rakennuslupahakemuksen liiteasiakirjoiksi. Oikaisuvaatimuksen jättänyt on jättänyt huomautuksen rakennuslupahakemuksesta ja perustellen vastustanut rakentamista. Naapurin huomautus on tutkittu lupaharkinnan yhteydessä ja lupapäätöksessä on todettu, ettei sillä ole vaikutusta lupapäätökseen.

Koska rakennushanke on asemakaavan mukainen rakennusluvan yhteydessä myönnettyä kahta vähäistä poikkeamista lukuunottamatta, ei ole perusteita muuttaa lupa-arkkitehdin päätöstä.

Valmistelija: rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

edellä esitetyn selostuksen perusteella hylätä luvasta 167-2025-12 § 9 tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksen 167-2025-12 § 9 asuinparitalolle ja talousrakennukselle osoitteeseen [REDACTED]

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.