

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen 24-0089-R

Elinympäristölautakunta / lupajaos 20.08.2024 § 23

379/10.03.00.03/2024

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kiinteistön omistaja on hakenut lupaa loma-asunnon, talousrakennuksen ja maalämpökaivon rakentamiselle. Vanhan loma-asunnon (80 m²) ja aitan (12 m²) purkamiselle, sekä puuvaraston (12 m²) siirto tontin rajalta (osittain naapurin puolella) omalle tontille.

Rakennusvalvonnan viranhaltija on 24.06.2024 §80 myöntänyt haetun rakennusluvan.

Hanke perustuu Liperin kunnan Elinympäristölautakunnan 07.11.2023 tekemään lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen §152, jossa kiinteistön 426-412-23-45 kokonaisrakennusoikeus nostetaan 250 k-m² (ylitys 70 k-m²) ja rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähintään 40 metrin vähimmäisetäisyydestä vesirajaan loma-asunnon rakentamiseksi vähintään 25 metriin. Poikkeamispäätöksestä ei ole valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, josta lainvoimaisuustodistus ISHAO/1374/2023.

Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön 426-412-23-36 omistaja on vaatinut oikaisua mainittuun rakennuslupapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kunnan rakennusvalvontaa velvoittamaan rakennusluvan hakijaa tekemään rakennuslupaan liittyen seuraavat korjaavat toimenpiteet:

- Rajapyykkien ja rajalinjojen selvittäminen toimitettava uudisrakennusten oikeiden paikkojen ja etäisyyksien määrittämiseksi rajasta. Raja-pyykkejä on jäänyt maa-ainesten alle hakijan piha-alueilla piha-alueiden korottamisten yhteydessä. Rajalinjat selvitettävä myös rajalle tehdyn imeytyskentän, korotetun maapenkan ja pihajätteiden sijoituksen osalta. Imeytyskenttä, korotettu maapenka ja pihajätteet poistettava raja-alueelta ja naapurikiinteistön puolelta.

- Tietoomme tuli luvatta rajalle sijoitettu saostuskaivo imeytyskenttineen, mitkä on myös poistettava. Imeytyskentän teko on vaatinut kuntaan tehtävän luvan, mitä ei ole tiedossamme. Alle 5 m rajasta sijoitettava kenttä vaatii naapurin suostumuksen, mitä emme ole antaneet missään vaiheessa. Myös imeytyskentän saastunut maa-aines (konepyykin ja asianpesukoneen vedet) on poistettava. Saostuskaivo imeytyskenttineen sijaitsee saamamme tiedon mukaan tontin takaosan korotetussa ”maapankissa” rajalla.

- Nykyisen mökkirakennuksen taka-alueelle, naapurin rajalle asti sijoittuva korotettu ”maapankki” on myöhemmin tekemällä tehty. Maa-

alue on nostettu yli 1 m takana olevaa alkuperäistä maanpinnan tasoa ylemmäksi, mikä on aiheellista laskea alkuperäiseen maanpinnan korkeuteen. Viereistä talousmetsäaluetta ylemmäksi nostettu maapankki aiheuttaa taloudellista vahinkoa metsämaalle ja metsän kasvulle.

- Ruohonleikkuu- ja puutarhajätteille, kompostorille ym. hakijan on järjestettävä (mahdutettava) paikka omalle tontilleen asianmukaisin suojaetäisyyksin naapurin kiinteistön rajoista. Nyt jätettä on kipattu korotetulta alueelta käsin raja-alueelle ja rajan yli. Etäisyys rajasta ei toteudu nykyisen kompostorinkaan osalta.

- Hakijan tontilla muodostuvat hulevedet ohjattava niin, etteivät ne valu naapurikiinteistön puolelle. Nyt vedet ohjautuvat korotetulta pihalle alueelta tietä pitkin ja valuvat purona naapurikiinteistön saunarantaan ja aiheuttavat maan syöpymistä.

- Naapurikiinteistön puolelle luvatta pystytetty aita ja aitarakennelmat on liiterin rajan päältä pois siirron yhteydessä siirrettävä todelliselle rajalle. Myös metalliputkista tehdyt rakennelmat poistettava naapurin metsämaan puolelta.

Rajalta peitetyt / hävitetyt tai siirretyt rajapyykkien 36, 35 ja 50 oikea paikka selvittävä maanmittauksen toimesta hakijan lukuun.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys loma-asunnon, talousrakennuksen ja maalämpökaivon rakentamisesta Liperin kunnan Vaivion kylässä sijaitsevalle tontille 426-412-23-45. Alueella on voimassa vuonna 2011 voimaan tullut Vaivion osayleiskaava, jossa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan loma-asuntojen rakennuspaikoille. Kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään II (1/2) - kerroksisen loma-asunnon ja rantasaunan (enintään 30 k-m²) sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 180 m².

Enintään 30 k-m² suuruisen saunan saa rakentaa vähintään 15 m päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Tätä suuremmat rakennukset tulee rakentaa vähintään 40 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;

2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;

4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä

5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.
(30.12.2008/1129)

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikalle on asetettu seuraavat vaatimukset

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n kohtien 2–6 vaatimukset:

2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt 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 naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rajapyykkinen ja rajalinjojen selvittämistä ja pihajätteen poistamista raja-alueelta ja naapurikiinteistön puolelta. On vaadittu myös saostuskaivon, imeytyskentän ja ”maapankin” poistoa, hulevesien ohjausta siten, etteivät ne valu naapurikiinteistön puolelle. Aidan ja aitarakenteiden siirtämistä todelliselle rajalle ja liiterin siirtämistä omalle puolelle. On vaadittu myös metalliputkista tehtyjen rakennelmien poistoa naapurin metsämaan puolelta.

Asiassa ei ole ilmennyt oikaisuvaatimuksessa esitetyn perusteella tai muutoinkaan seikkoja, joiden nojalla rakentaminen myönnetyn rakennusluvan mukaisesti aiheuttaisi naapurille kohtuutonta haittaa verrattuna nykytilanteeseen.

Rakennuslupapäätöksen liitteenä on ollut asemapiirros, jossa uudisrakennuksen paikka on määritetty tarkasti ja minimi etäisyydet 5 m naapurin kiinteistön rajaan ovat täyttyneet (Maankäyttö- ja rakennusasetus §57 3 momentti). Asemapiirroksessa on myös esitetty liiterin siirtäminen pois rajalinjan päältä.

Rakennuslupapäätöksessä on myös edellytetty rakennuspaikan merkitsemistä (katselmus, jonka suorittaa kartoittaja). Mikäli rajapyykkejä ei löydy tai ne ovat tuhoutuneet ei kartoittaja voi suorittaa rakennuspaikan merkitsemistä. Epäselvät näkemykset rajapyykkien sijainnista ja rajalinjoista olisi hyvä selvittää maanmittauslaitoksen rajankäynnillä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt asiat ovat kiinteistön omistajien keskinäisiä kiistoja. Kiinteistölle 426-412-23-45 on olemassa tieoikeus, leveys 4 m kiinteistön 426-412-23-36 kautta ja kiinteistörekisterin karttaotteen mukaan tieoikeuden linjaus kulkee alemmaa korkokäyrää pitkin ja nousee korkeammalle käyrälle, joten jo luontaisetkin maanpinnan korkeuserot aiheuttavat hulevesien kulkeutumista alempiin maaston osiin.

Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöstä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen, hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset, rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset ja on poikkeamispäätöksen mukainen. Rakennus sijoittuu myös Vaivion vesiosuuskunnan toiminta-alueelle, joten uusi loma-asunto rakennus

liitetään myös vesi- ja viemärijohtoon, jolloin tontilla mahdollisesti olevat vesien käsittely järjestelmät jäävät tarpeettomiksi.

Rakennuslupa on siten tullut myöntää.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu saostuskaivon, imeytyskentän ja ”maapankin” poistoa, aidan ja aitarakenteiden siirtämistä todelliselle rajalle ja liiterin siirtämistä omalle puolelle.

Alueella voimassa oleva Vaivion osayleiskaava ei velvoita rakentamaan aita tonttien välisille rajoille. Rakennushanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen sekä osayleiskaavan mukainen.

Rakennusvalvonta ei voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää aidan siirtämiseen tonttien rajalle, eikä luvan hakijan kiinteistön puolella (mikäli ovat omalla puolella) olevien saostuskaivon, imeytyskentän ja ”maapankin” poistoa.

Oheismateriaalina elinympäristölautakunnan lupajaokselle on annettu tiedoksi oikaisuvaatimus, rakennuslupahakemus liitteineen sekä rakennuslupakäsittelyn aikaiset asiakirjat.

Valmistelija	Tekninen johtaja
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Edellä esitetyn perusteella oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella annettua rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa tai joiden perusteella se tulisi kumota. Asiat mitä oikaisuvaatimuksessa on esitetty, eivät ole kyseisessä rakennusluvassa ratkaistavia.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano Lisätietoja	oikaisuvaatimuksen tekijä, rakennusluvan 24-0089-R hakija rakennusvalvonta rakennustarkastuspäällikkö, puh. 050 401 4536