

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksistä

Lupa- ja valvontalautakunta 11.06.2024
1477/10.03.00.04/2024

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, puh 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Rakennustarkastaja Jan-Erik Strandvik on 24.4.2024 myöntänyt kiinteistölle [REDACTED] rakennusluvut päätöksillä 638-2024-221 § 212 - 638-2024-228 § 219. Päätöksissä on myönnetty luvat seitsemälle yhdenasunnon erillistalolle ja yhdelle talousrakennukselle.

Rakennuslupiin kohdistuva oikaisuvaatimus on jätetty 6.5.2024 ja siten määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön [REDACTED] omistaja. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta

Rakennuslupapäätöksestä jätetyssä oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuslupapäätöksen muuttamista hylkääväksi. Toisena vaatimuksena esitetään, että asemakaavaa on noudatettava. Kolmantena vaaditaan aidan rakentamista oikaisuvaatimukseen tehneen kiinteistön suuntaiselle rajalle

Oikaisua rakennusluvista on haettu seuraavin perustein:

1. Myönnetty lupa on asemakaavan ja rakennustapaohjeen vastainen.
2. Myönnettyt rakennusluvut eivät vastaa rakennusten lukumäärältään tai sijoittelultaan asemakaavaa
3. Myönnettyt rakennusluvut heikentävät oikaisuvaatimuksen tehneen yksityisyyttä ja aiheuttavat häiriötä
4. Rakennusten värit eivät ole vallitsevaan ympäristöön soveltuva.
5. Pyydetään selvitystä rakennettavien pinta-alojen laskenta tavasta
6. Edellytetään aidan rakentamista.

Asemakaavan mukaisuus

Porvoon kaupungin hallintosäännön (24.4.2024) 40.1 §:n mukaan kaupunki-suunnittelupäällikkö vastaa kaupunkikuvasta ja tarvittaessa lausuu siitä, onko jokin rakennushanke voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kaupunkisuunnittelulta pyydettiin lausunto rakennushankkeen asemakaavan ja rakennustapaohjeen mukaisuudesta sekä ympäristöön soveltuvuudesta.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt vetoaa rakennusten määrän ja sijoittelun osalta asemakaavan rakennustapaohjeen yhteydessä korttelista esitettyyn suunnitelmaan, joka on täysin viitteellinen. Suunnitelmassa esitetään yksi vaihtoehto rakennusten sijoittumiselle sekä rakennusten määrälle.

Asemakaavassa on esitetty sitova rakennusala pistekatkoviivalla ja ohjeelliset alat katkoviivalla. Kaikki rakennukset ovat sitovan rakennusalan sisällä. Rakennusten lukumäärää ei ole asemakaavassa rajattu. Rakennettavaa kerrosalaa ei asemakaavassa ole eritelty rakennustyypeittäin, joten talousrakennuksen kiinteistölle saa rakentaa. Ainoastaan suurin sallittu kerrosala on esitetty asemakaavassa.

Asemapiirustuksessa on erittely koskien kerrosalaa. Kerrosalalaskenta perustuu normaaliin käytäntöön. Rakennusoikeudellinen kerrosala on ala, josta on tehty sallitut vähennykset, esimerkiksi tekninen tila, portaan osuus 2.kerroksessa ja 250 mm ylittävä seinän osuus jne.

Asemakaavassa sallittu kerrosala 900 m² ei ylitä.

MRL 135 § mukainen tarpeeton haitta

Rakentamisen perusedellytysten ohella on rakennuslupamenettelyssä varmistettava, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Asemakaava-alueella on otettava huomioon, että rakennusalan sijoittaminen, rakennuksen kerrosala, rakennuskorkeus ynnä muut seikat on ratkaistu jo asemakaavassa. Rakennusluvalla on oikeus kaavassa annetun rakennusoikeuden täysimääräiseen hyödyntämiseen.

Säännös velvoittaa kuitenkin kiinnittämään huomiota siihen, ettei naapurille aiheuteta rakennuslupaa myönnettäessä tarpeetonta haittaa.

Rakennusluvalla myöntämisen esteenä haitta naapurille on oikeuskäytännössä usein liittynyt muihin 135 §:n edellytyksiin (esim. KHO 16.9.2003 T 2174, maantäytön soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja paikalle; KHO 21.11.2002 T 3019, auto- ja pyöräkatosten soveltuminen ympäristöön).

Rakennukset on sijoitettu tontille asemakaavan rakentamisalueiden mukaisesti ja 2-8 metrin etäisyydelle naapuritonteista. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tehneen tontin rajasta on 8 metriä. Rakennus sijaitsee noin 15 metrin etäisyydellä naapuritontilla olevasta asuinrakennuksesta.

Rakennuksen sijainnista ei aiheudu MRL 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa naapurille.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt on huomauttanut edellä esitetyistä asioista jo naapurin kuulemisessa ja päätöksessä on vastattu esitettyihin huomautuksiin.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella päätökset olisi kumottava. Päätökset rakennusluvasta ja aloittamisoikeudesta on tehty MRL:n sekä hallintolain vaatimukset täyttäen. Rakennustarkastajan päätöksiä ei edellä esitettyihin perusteluihin viitaten ole syytä kumota.

Liitteet:

Päätökset

Rakennustarkastajan rakennuslupapäätös (sis.lausunnot ja naapurin huomautukset)

638-2024-221 § 212

638-2024-222 § 213

638-2024-223 § 214

638-2024-224 § 215

638-2024-225 § 216

638-2024-226 § 217

638-2024-227 § 218

638-2024-228 § 219

Pääpiirustukset

Asemakaava ja rakennustapaohje

Oikaisuvaatimus

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää

merkitä tiedoksi oikaisuvaatimukset liitteineen sekä yhtyä rakennusvalvonnan käsitykseen asiassa ja hylätä oikaisuvaatimuksen.

Pykälä tarkastetaan heti.