

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksistä

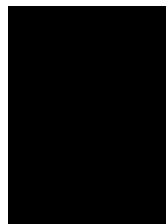
Lupa- ja valvontalautakunta 11.06.2024
1510/10.03.00.04/2024

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

Rakennustarkastaja Jan-Erik Strandvik on 8.5.2024 myöntänyt kiinteistölle [REDACTED] rakennusluvut päätöksillä 638-2024-260 - 638-2024-266 § 247 - 253. Päätöksissä on myönnetty luvat kuudelle yhdenasunnon erillistalolle ja yhdelle kahdenasunnon paritalolle. Alueella on voimassa rakennuskaavana hyväksytyt asemakaava AK-RK 117.

Rakennuslupiin kohdistuvia oikaisuvaatimuksia on jätetty kuusi kappaletta. Oikaisuvaatimukset ovat päivätty 27.5.2024 ja 28.5.2024 siten määräajassa jätettyjä.

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistöjen:



omistajat. Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikaisuvaatimus rakennusluvista

Rakennuslupapäätöksistä jätetyissä oikaisuvaatimuksissa vaaditaan rakennuslupapäätösten käsittelyä lupa- ja valvontalautakunnassa. Toisena vaatimuksena esitetään, että rakennusluvut on hylättävä.

Oikaisua rakennusluvista on haettu seuraavin perustein:

1. Myönnettyt luvat ovat kaupunkikuvaltaan sopimattomia alueelle.
2. Myönnettyt rakennusluvut eivät vastaa rakennusten lukumäärältään tai sijoittelultaan alueella toteutunutta tiheyttä tai massoittelua.
3. Myönnettyt rakennusluvut heikentävät oikaisuvaatimuksen tehneiden yksityisyyttä ja aiheuttavat häiriötä
4. Rakennusten muoto, korkeus ja kappalemäärä ei ole vallitsevaan ympäristöön soveltuva.
5. Pyydetään istuttamaan tontille merkittävästi enemmän ja monipuolisemmin kasveja niin puita, kuin pensaita
6. Rakentamisen määrä aiheuttaa tarpeetonta haittaa liikenteen ja tienpidon kannalta.

Asemakaavan mukaisuus

Porvoon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelupäällikkö vastaa kaupunkikuvasta ja tarvittaessa lausuu

siitä, onko jokin rakennushanke voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kaupunkisuunnittelulta pyydettiin lausunto rakennushankkeen asemakaavan ja mukaisuudesta sekä ympäristöön soveltuvuudesta.

Oikaisuvaatimuksen tehneet vetoavat rakennusten määrään ja sijoittelun osalta rakennusjärjestykseen ja alueelle toteutuneeseen rakennuskantaan. Kiinteistön omistajalla on oikeus hyödyntää kaikki kiinteistön rakennusoikeus ja myönnettyjen lupien mukaisesti näin tapahtuu. Asemakaava ei rajaa rakennusten lukumäärää.

Asemakaavassa on esitetty sitova rakennusala pistekatkoviivalla. Istutettavat alueet muodostuvat tontin ylä- ja alareunaan. Kaikki rakennukset ovat sitovan rakennusalan sisällä. Rakennusten lukumäärää ei ole asemakaavassa rajattu. 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.

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 naapuri kiinteistön sopivaa rakentamista. Asemakaava-alueella lainvoimainen asemakaava ohjaa rakentamista, sen määrää ja tarvittaessa myös muita vaatimuksia, joita rakentamiselle asetetaan ko. asemakaavan alueella. Rakennusluvan hakijalla on oikeus kaavassa annetun rakennusoikeuden täysimääräiseen hyödyntämiseen.

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

Rakennusluvan 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 5-8 metrin etäisyydelle naapuritonteista. Asemakaava ei ohjaa, mikä rakennettavien rakennusten etäisyys tulee olla. Nyt suunnitelmassa esiintyvä kahdeksan metrin etäisyys on riittävä.

Rakennuksien sijainnista ei aiheudu MRL 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa naapureille.

Osaan oikaisuvaatimuksien huomautuksista on päätöksessä jo vastattu, koska niistä oli huomautettu naapurinkuulemisten yhteydessä.

Jokainen kiinteistö huolehtii oman kiinteistönsä lumitöistä. Rakennusluvan kiinteistöllä on esitetty lumenlajitykseen paikkoja. Kaupunki-infra vastaa katualueista ja niiden hoidosta. Kaupunki-infra on lausunut rakennusluvista.

Rakennuksen kaksikerroksisuus ja massiivisuus. Rakennusvalvonnan tulkinta kaavamääräyksestä I_{1/2} on, että toisessa kerroksessa saa olla puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Kaavassa ei ole rajoitettu rakennuksen harjan korkeutta. Lupaharkinta ei sisällä rakennusten suunnittelua vaan rakennusluvan myöntämisen edellytysten täytyessä tehdään myönteinen lupapäätös.

Rakennustarkastaja on toiminut päätöksiä myöntäessään huolellisesti. Rakennusluville on ollut luvan myöntämisen edellytykset.

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

Liitteet:

Päätökset;

Rakennustarkastajan rakennuslupapäätökset (sis.lausunnot ja naapurin huomautukset)

638-2024-260 § 247

638-2024-261 § 248

638-2024-262 § 249

638-2024-263 § 250

638-2024-264 § 251

638-2024-265 § 252

638-2024-266 § 253

Pääpiirustukset

Asemakaava

Oikaisuvaatimukset

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimukset liitteineen

- yhtyä rakennusvalvonnan käsitykseen asiassa ja hylätä oikaisuvaatimukset.

Pykälä tarkastetaan heti.