

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 25-0004-R

Lja 02.04.2025
144/00.02.15/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Pohlman Marko

Pyhäjärven kaupungin rakennusvalvontaan on 19.2.2025 toimitettu oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan seuraavaa: *"Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto vaatii rakennusluvan kumoamista vedoten asian virheelliseen käsittelyyn naapureiden kuulemisessa, asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden merkittävään ylittämiseen, josta seuraa huomattavaa haittaa naapureille."*

Kuulemisesta ja siihen liittyvää lainsäädäntöä

Naapurien kuulemisesta on määrätty Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä:

"Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla."

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille."

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaisella asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto."

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella."

Lisäksi kuulemisesta määrätään Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä:

"Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä."

Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan."

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kuuleminen ole tarpeen.

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamisen tarpeellisuutta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.”

Kuulemisessa tulee ottaa huomioon myös Hallintolain 59 §:

”Tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle.

Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.”

Kuulemiskirjeet on postitettu naapureille 15.1.2025 ja takaraja huomautusten jättämiselle on ollut 29.1.2025 klo 15:00, eli vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon 22.1.2025 (Hallintolain 59 §) ja heille on varattu seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen (MRL 133 §). Kuuleminen on siten suoritettu lain edellyttämällä tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa myös väitetään, että ”Kun naapureita on yli 10, kunnan pitäisi kuuluttaa rakennuslupahakemuksen vireilletulosta sanomalehdessä ja kunnan yleisessä tietoverkossa. Ilmoituksen pitäisi olla nähtävillä 14 vuorokautta. Mikäli kaupungin suorittama tiedottaminen oli virallinen naapureiden kuuleminen, se on virheellinen.”

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan *”Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudesta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.”* Tässä tapauksessa kuultavia naapureita on ollut 6 kappaletta. (Yksittäisiä osakkeenomistajia ei lasketa erikseen, vaan kuultava taloyhtiö on yksi kuultava.) Lisäksi vaikka kuultavia olisi enemmän, kuin 10, kuuleminen voidaan siitä huolimatta suorittaa kirjeitse, vaikka MRA 65 § mahdollistaisikin toisenlaisen kuulemistavan. (Tähän asiaan on otettu kantaa mm. kirjassa ”Maankäyttö- ja rakennuslaki, kirjoittajina Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen. Kirjan mukaan pääsääntöinen kuulemistapa on kuuleminen kirjeitse. Poikkeuksellisesti voidaan kuulemismenettely korvata kuulutusmenettelyllä.)

Luvan myöntämisen edellytykset

Rakennusluvan käsittely on oikeusharkintaa. Lupa tulee siis myöntää, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennusluvan edellytyksistä asemakaava alueella säädetään Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä seuraavasti:

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt 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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennustarkastajan näkemyksen mukaan hanke täyttää MRL 135 §:n edellytykset muutoin, paitsi että hanke ei ole asemakaavan mukainen. Hankkeelle on kuitenkin myönnetty Pyhäjärven kaupungin teknisen lautakunnan lupajaoston toimesta poikkeamispäätös (Lupajaosto 3.12.2024 § 67) ja näin ollen edellytykset luvan myöntämiseksi täyttyvät.

Liitteet

Oikaisuvaatimus

Oheismateriaali

Rakennuslupapäätös 25-0004-R ja siihen liittyvät pääpiirustukset
Rakennuslupahakemukseen liittyvät kuulemiskirjeet
Kuulemisen johdosta jätetyt huomautukset

Esittelijä

Rakennustarkastaja Pohlman Marko

Päätösehdotus

Lupajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennuslupapäätöksen 25-0004-R.

Päätös