

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 50

02.06.2016

Vastaus valituskirjeeseen

342/10.00/2016

RAYML § 50

Valmistelijä ja esittelijä: lupatarkastaja Marjaterttu Mäntynen, puh 0400 182 156.

Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnalle on jätetty valituskirje, jossa halutaan lautakunnan tutkivan myönnetyn rakennusluvan perusteet. Valituskirje koskee 16.9.2015 kiinteistölle [REDACTED] myönnettyä talousrakennuksen rakennuslupaa sekä samalle talousrakennukselle aiemmin, 15.11.2005, myönnettyä, jo rauennutta rakennuslupaa.

Valituskirjeessä esitetään kysymyksiä ja oletuksia, joihin halutaan selvitys. (Valituskirje liitteenä).

Talousrakennus on valmis.

Liite 27 Valituskirje
Alkuperäinen lupa 15.11.2005
Uusi lupa 16.9.2015
Rakennusaikaiset muutokset ja loppukatselmus

Ehdotus: Rakennus- ja ympäristölautakunta vastaa kirjeeseen seuraavasti:

Kiinteistö sijaitsee Loviisan Horslökin kylässä. Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava (Pernajan kunnanvaltuusto hyväksynyt vuonna 2000, saanut lainvoiman 2004).

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai rantakaavoja.

Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka rannalle, RA. Osa kiinteistöstä on osoitettu merkinnällä MU-1, joka on ”maa- ja metsätalousaluetta, jolla maankäyttö- ja rakennuslain 43§:n 2. momentin nojalla on muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen kielletty”. Kiinteistön itäosa, jossa nyt valituksen kohteena oleva talousrakennus sijaitsee, on kaavassa osoitettu merkinnällä M = ”Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.”

Ensimmäinen rakennuslupa talousrakennukselle oli myönnetty 15.11.2005 (silloinen Pernajan kunnan aikainen kiinteistötunnus

585 -419-1-52). Lupa meni umpeen 2.12.2010. Uusi lupahakemus jätettiin 15.6.2015 ja lupa myönnettiin 18.9.2015.

Rakennusvalvonta ei valvo oma-aloitteisesti rakennustyön edistymistä, vaan hankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on pyytää lupapäätöksessä vaaditut katselmukset työn edistymisen mukaan. Mikäli loppukatselmusta ei ole tilattu luvan voimassaolon aikana, lupapäätös raukeaa. Usein kesken jäänyt hanke halutaan myöhemmin rakentaa valmiiksi ja sille halutaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä loppukatselmus. Loppukatselmusta ei voida tehdä rakennusluvalla, joka on umpeutunut, vaan hankkeelle tulee hakea uusi lupa.

Omistajalta saatujen tietojen mukaan vuonna 2005 myönnetyn rakennusluvun mukaiset rakennustyöt on aloitettu vuonna 2006, runko pystytetty 2008 ja ulkovuoraus pääosin asennettu 2009, jonka jälkeen rakennustyö jäi kesken. Vuonna 2015 omistaja halusi rakentaa talousrakennuksen valmiiksi ja tilata loppukatselmuksen ja haki siksi uuden rakennusluvun.

Alkuperäisen, vuonna 2005 myönnetyn rakennusluvun yhteydessä oli kuultu rajanaapurit (5 kpl). Koska rakennus oli vuonna 2015 jo rakennettu vesikattovalmiiksi ja rakennuslupaa haettiin saman rakennusluokan rakennukselle kuin alun perin (talousrakennus), rakennustarkastaja katsoi, että naapurin kuuleminen uuden luvan yhteydessä oli tarpeetonta (MRL 133 §). Oikeudelliset edellytykset rakennusluvun myöntämiseen olivat myös edelleen olemassa (ei muutoksia osayleiskaavassa eikä sellaisia muutoksia lainsäädännössä tai muissa määräyksissä, jotka olisivat voineet muuttaa luvan myöntämisen edellytyksiä).

Kiinteistön länsirannalla sijaitseva kaavan mukainen loma-asunon rakennuspaikka on oma erillinen alueensa, jolla on kaavassa määrätty rakennusoikeus (RA). Talousrakennuksen rakentamiselle kaavan osoittamalle M-alueelle ei ole esteitä eikä rakentaminen M-alueelle rajoita tai estä RA-tontin lohkomista omaksi kiinteistöksen ja myymistä.

Alueen osayleiskaavassa tai Loviisan (aiemmin Pernajan) rakennusjärjestyksessä ei ole määräyksiä ranta-vyöhykkeen ulkopuolelle (M-alueelle) sijoittuvan talousrakennuksen koosta tai varustelutasosta, (Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa rantavyöhykkeeseen sisältyy rakentamiseen osoitettujen rantojen lisäksi MU- ja MU-1-alueet, joilta rakentaminen on siirretty rantarakentamiseen osoitetuille alueille).

Alkuperäinen ja myöhempi rakennuslupa on myönnetty talousrakennukselle. Alkuperäisessä luvassa rakennus oli esitetty lämpöeristettäväksi ja rakennukseen oli sijoitettu autotalli ja varastotilo-

ja.

Uudessa luvassa (päättös 18.9.2015) sekä rakennustöiden aikana esitetyissä muutospiirustuksissa (19.5.2016) autotalli on muutettu varastoksi, osa varastotiloista muutettu harrastetiloiksi sekä lisätty tekninen tila ja wc-tila. Rakennuksessa on myös vesi- ja viemärijohto ja se on liittynyt alueen vesiosuuskuntaan.

Rakennusvalvonnan suorittama lupaharkinta on ainoastaan oikeusharkintaa. Lupaharkinta ei voi sisältää tarkoituksenmukaisuusharkintaa (esimerkiksi ”onko rakennus tarpeellinen hakijalle, tai ”miksi lupaa haetaan”).

Lupa on myönnetty talousrakennukselle. Mikäli rakennukselle haluttaisiin käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnoksi tai vakituiseksi asunnoksi, tulisi sille ensin hakea ja saada suunnittelutarveratkaisu, jonka ratkaisee Loviisan tekninen lautakunta. Suoraan rakennusluvalla ei kyseiselle paikalle ole mahdollista rakentaa loma- tai vakituista asuntoa tai myöntää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen talousrakennuksesta loma- tai vakituiseksi asunnoksi.

Rakennusvalvonnan saamien tietojen mukaan omistaja oli jättänyt vuoden 2015 keväällä Loviisan kaavoitusosastolle suunnittelutarveratkaisuhakemuksen olevan talousrakennuksen muuttamiseksi vapaa-ajan asunnoksi. Kaavoittajan lausunto hakemuksesta oli kielteinen, koska kaikki myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset eivät täyttyneet (MRL 137§). Hakija luopui hakemuksesta, eikä hakemuksesta tehty päätöstä (liitteenä kaavoittajan lausunto hakemuksesta).

Rakennustarkastaja teki rakennukselle loppukatselmuksen 30.5.2016. Loppukatselmus hyväksyttiin ehdolla, että varaston latteaivo kytketään rakennuksen viemärijärjestelmään.

Katselmuksen yhteydessä rakennustarkastaja tarkisti valituskirjeessä esitettyjä väittämiä ja totesi, että rakennuksessa ei ole saunaa eikä keittiötä. Rakennuksessa on ilmalämpöpumppu ja koneellinen ilmanpoisto. Talousrakennuksen varustamiselle lämmityksellä ja ilmanvaihdolla ei ole esteitä. Varastotiloissa tuleekin olla vähintään poistoilmaventtiilit. Pihalla on erillinen noin 100mm-600 mm korkea terassi, joka ei edellytä erillistä toimenpidelupaa, koska se on matala eikä rakennustarkastaja edellyttänyt sille asennettavaksi suojakaiteita (suojakaide tulee asentaa, mikäli terassi pääosin on yli 500 mm:n korkeudella maanpinnasta).

Kirjeessä ei ole tuotu esiin sellaisia asioita, jotka osoittaisivat, että oikeudellisia edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseen ei olisi ollut tai hakemusta käsiteltäessä olisi tapahtunut menettelyvirhe.

Koska rakennuslupa on saanut lainvoiman (5.10.2015), rakennusvalvontaviranomainen ei voi käsitellä kirjettä valitus- tai oikaisuvaatimusasiaina, eikä voi tehdä asiasta sellaista päätöstä, josta olisi muutoksenhakumahdollisuus.

Hallintolainkäyttölain käyttölain (1996/586) 58 § mukaan hallintoasiassa tehtyyn lainvoiman saaneeseen päätökseen saa hakea muutosta ylimääräisellä muutoksenhakukeinolla. Hallintolain käyttölain 64 § mukaan päätöksen purkua haetaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Tämä vastaus liitteineen postitetaan tiedoksi valituskirjeen allekirjoittaneille, jotka ovat kirjeessä antaneet osoitteensa tai joiden osoite löytyy rakennusvalvontaviranomaisen käytössä olevasta rekisteristä sekä rakennusluvan hakijalle.

Liite 27 Valituskirje
Alkuperäinen lupa 15.11.2005
Uusi lupa 16.9.2015
Rakennusaikaiset muutokset ja loppukatselmus

Päätös: Rakennus- ja ympäristölautakunta vastaa kirjeeseen seuraavasti:

Kiinteistö sijaitsee Loviisan Horslökin kylässä. Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava (Pernajan kunnanvaltuusto hyväksynyt vuonna 2000, saanut lainvoiman 2004).

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai rantakaavoja.

Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka rannalle, RA. Osa kiinteistöstä on osoitettu merkinnällä MU-1, joka on ”maa- ja metsätalousaluetta, jolla maankäyttö- ja rakennuslain 43§:n 2. momentin nojalla on muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen kielletty”. Kiinteistön itäosa, jossa nyt valituksen kohteena oleva talousrakennus sijaitsee, on kaavassa osoitettu merkinnällä M = ”Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.”

Ensimmäinen rakennuslupa talousrakennukselle oli myönnetty 15.11.2005 (silloinen Pernajan kunnan aikainen kiinteistötunnus 585 -419-1-52). Lupa meni umpeen 2.12.2010. Uusi lupahakemus jätettiin 15.6.2015 ja lupa myönnettiin 18.9.2015.

Rakennusvalvonta ei valvo oma-aloitteisesti rakennustyön edisty-

mistä, vaan hankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on pyytää lupapäätöksessä vaaditut katselmukset työn edistymisen mukaan. Mikäli loppukatselmusta ei ole tilattu luvan voimassaolon aikana, lupapäätös raukeaa. Usein kesken jäänyt hanke halutaan myöhemmin rakentaa valmiiksi ja sille halutaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä loppukatselmus. Loppukatselmusta ei voida tehdä rakennusluvalle, joka on umpeutunut, vaan hankkeelle tulee hakea uusi lupa.

Omistajalta saatujen tietojen mukaan vuonna 2005 myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennustyöt on aloitettu vuonna 2006, runko pystytetty 2008 ja ulkovuoraus pääosin asennettu 2009, jonka jälkeen rakennustyö jäi kesken.

Vuonna 2015 omistaja halusi rakentaa talousrakennuksen valmiiksi ja tilata loppukatselmuksen ja haki siksi uuden rakennusluvan.

Alkuperäisen, vuonna 2005 myönnetyn rakennusluvan yhteydessä oli kuultu rajanaapurit (5 kpl). Koska rakennus oli vuonna 2015 jo rakennettu vesikattovalmiiksi ja rakennuslupaa haettiin saman rakennusluokan rakennukselle kuin alun perin (talousrakennus), rakennustarkastaja katsoi, että naapurin kuuleminen uuden luvan yhteydessä oli tarpeetonta (MRL 133 §). Oikeudelliset edellytykset rakennusluvan myöntämiseen olivat myös edelleen olemassa (ei muutoksia osayleiskaavassa eikä sellaisia muutoksia lainsäädännössä tai muissa määräyksissä, jotka olisivat voineet muuttaa luvan myöntämisen edellytyksiä).

Kiinteistön länsirannalla sijaitseva kaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka on oma erillinen alueensa, jolla on kaavassa määrätty rakennusoikeus (RA). Talousrakennuksen rakentamiselle kaavan osoittamalle M-alueelle ei ole esteitä eikä rakentaminen M-alueelle rajoita tai estä RA-tontin lohkomista omaksi kiinteistöksi ja myymistä.

Alueen osayleiskaavassa tai Loviisan (aiemmin Pernajan) rakennusjärjestyksessä ei ole määräyksiä ranta-vyöhykkeen ulkopuolelle (M-alueelle) sijoittuvan talousrakennuksen koosta tai varustelutasosta, (Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa rantavyöhykkeeseen sisältyy rakentamiseen osoitettujen rantojen lisäksi MU- ja MU-1-alueet, joilta rakentaminen on siirretty rantarakentamiseen osoitetuille alueille).

Alkuperäinen ja myöhempi rakennuslupa on myönnetty talousrakennukselle. Alkuperäisessä luvassa rakennus oli esitetty lämpöeristettäväksi ja rakennukseen oli sijoitettu autotalli ja varastotiloja. Uudessa luvassa (päätös 18.9.2015) sekä rakennustöiden aikana esitetyissä muutospirustuksissa (19.5.2016) autotalli on muutettu varastoksi, osa varastotiloista muutettu harrastetiloiksi sekä lisätty

tekninen tila ja wc-tila. Rakennuksessa on myös vesi- ja viemärijohto ja se on liittynyt alueen vesiosuuskuntaan.

Rakennusvalvonnan suorittama lupaharkinta on ainoastaan oikeusharkintaa. Lupaharkinta ei voi sisältää tarkoituksenmukaisuusharkintaa (esimerkiksi ”onko rakennus tarpeellinen hakijalle, tai ”miksi lupaa haetaan”).

Lupa on myönnetty talousrakennukselle. Mikäli rakennukselle haluttaisiin käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnoksi tai vakituiseksi asunnoksi, tulisi sille ensin hakea ja saada suunnittelutarveratkaisu, jonka ratkaisee Loviisan tekninen lautakunta. Suoraan rakennusluvalla ei kyseiselle paikalle ole mahdollista rakentaa loma- tai vakituista asuntoa tai myöntää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen talousrakennuksesta loma- tai vakituiseksi asunnoksi.

Rakennusvalvonnan saamien tietojen mukaan omistaja oli jättänyt vuoden 2015 keväällä Loviisan kaavoitusosastolle suunnittelutarveratkaisuhakemuksen olevan talousrakennuksen muuttamiseksi vapaa-ajan asunnoksi. Kaavoittajan lausunto hakemuksesta oli kielteinen, koska kaikki myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset eivät täytyneet (MRL 137§). Hakija luopui hakemuksesta, eikä hakemuksesta tehty päätöstä (liitteenä kaavoittajan lausunto hakemuksesta).

Rakennustarkastaja teki rakennukselle loppukatselmuksen 30.5.2016. Loppukatselmus hyväksyttiin ehdolla, että varaston lattiakeivo kytketään rakennuksen viemärijärjestelmään.

Katselmuksen yhteydessä rakennustarkastaja tarkisti valituskirjeessä esitettyjä väittämiä ja totesi, että rakennuksessa ei ole saunaa eikä keittiötä. Rakennuksessa on ilmalämpöpumppu ja koneellinen ilmanpoisto. Talousrakennuksen varustamiselle lämmityksellä ja ilmanvaihdolla ei ole esteitä. Varastotiloissa tulee olla vähintään poistoilmaventtiilit. Pihalla on erillinen noin 100mm-600 mm korkea terassi, joka ei edellytä erillistä toimenpidelupaa, koska se on matala eikä rakennustarkastaja edellyttänyt sille asennettavaksi suojakaiteita (suojakaide tulee asentaa, mikäli terassi pääosin on yli 500 mm:n korkeudella maanpinnasta).

Kirjeessä ei ole tuotu esiin sellaisia asioita, jotka osoittaisivat, että oikeudellisia edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseen ei olisi ollut tai hakemusta käsiteltäessä olisi tapahtunut menettelyvirhe.

Koska rakennuslupa on saanut lainvoiman (5.10.2015), rakennusvalvontaviranomainen ei voi käsitellä kirjettä valitus- tai oikaisuvaatimusasiana, eikä voi tehdä asiasta sellaista päätöstä, josta olisi muutoksenhakumahdollisuus.

Hallintolainkäyttölain käyttölain (1996/586) 58 § mukaan hallintoasiassa tehtyyn lainvoiman saaneeseen päätökseen saa hakea muutosta ylimääräisellä muutoksenhakukeinolla. Hallintolain käyttölain 64 § mukaan päätöksen purkua haetaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Tämä vastaus liitteineen postitetaan tiedoksi valituskirjeen allekirjoittaneille, jotka ovat kirjeessä antaneet osoitteensa tai joiden osoite löytyy rakennusvalvontaviranomaisen käytössä olevasta rekisteristä sekä rakennusluvan hakijalle.

Liite 27 Valituskirje
Alkuperäinen lupa 15.11.2005
Uusi lupa 16.9.2015
Rakennusaikaiset muutokset ja loppukatselmus

Jakelu: Valituskirjeen allekirjoittaneet

Tiedoksi: 434-442-1-52 kiinteistön omistajat
