

Toimenpidepyyntö koskien kiinteistöä 895-533-1-136

YMPLL 11.03.2025 § 33
2031/10.03.00.01/2023

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

YMPLL 12.12.2023 § 152

Naapurikiinteistöjen 533-1-94 ja 533-1-93 omistaja on vaatinut rakennusvalvontaa puuttumaan kiinteistöllä 895-533-1-136 suoritettuihin rakentamistoimenpiteisiin, koska niille ei ole myönnetty rakennus- tai toimenpidelupaa.

Toimenpidepyynnön esittäjä on perustellut vaatimustaan seuraavalla tavalla:

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL:n 171 § 1 ja 2 momentti).

Alueella on voimassa ranta-asemakaava, jossa alue, josta nyt on kyse, on metsätalousmaata. M-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta eli sille ei lähtökohtaisesti voi rakentaa.

Tässä asiassa poikkeamisen edellytykset eivät ole käsillä, koska kyse on loma-asuntoa muistuttavasta rakennuksesta ja sen rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaharkintaa, josta ei voi poiketa ilmoituksella.

Ilmoitusmenettely on mahdollinen ainoastaan erikseen säädetyin perustein. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Saadun selvityksen perusteella kyse ei ole merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisestä rakentamisesta tai muusta toimenpiteestä, johon voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa. Ilmoitus on tehty loma-asuntoa muistuttavasta rakennuksesta eli joka tapauksessa ilmoitusmenettely ei olisi soveltunut, koska rakennusjärjestys

mahdollistaa vain pikkuruiset vajat - ei loma-asuntoja. Kyse ei ole myöskään alueesta, joka on asemakaava-alueen ulkopuolella.

Ilmoitusmenettely ei ole siis alkujaankaan soveltunut tilanteeseen. Kun ilmoitusmenettely ei ole käsillä ei se, että siihen ei ole aikanaan annettu vastausta määräajassa muuta sitä.

Pyydän myös huomioimaan, että ilmoituksessa annetut tiedot ovat myös ristiriitaisia, koska ilmoituksessa lukee kaksi eri tietoa
1. "Vuorisentien päässä olevalta rajamerkiltä n 30 m itään tien suunnassa ja siitä n 20 m pohjoiseen päin".

- Tässä ongelmana on, että tien päässä on 4 rajamerkkiä. Niistä yhden suhteen rakentaminen on "noin 30 ja noin 20 m" en tiedä mitä "noin" tarkoittaa, mutta tässä tilanteessa noin 5 metrin säteellä.

2. MGRS-koordinaateilla 34VEN1851828629 (tämä on metrin tarkkuudella oleva tieto)

- Tämä on noin 15 metriä siitä missä rakennelma nyt on.

Ilmoituksessa on siis annettu kaksi (tai oikeastaan 5, koska rajamerkkejä tien päässä on 4, joista valita) paikkaa, jotka ovat toisistaan ainakin 15 metriä toisistaan (riippuen mikä rajamerkki valitaan). Asiassa tulisi vähintään edellyttää tarkennuksia.

Asiaa ratkaistaessa olisi syytä myös huomioida se, että MRL 129 §:n 2 momentin perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Mikään yllä todetusta ei puolla sitä, ettei naapureiden oikeusturvan huomioiminen olisi tarpeen, joten asia tulisi siirtää lupakäsittelyyn nyt annetun selvityksen perusteella."

Rakennustarkastaja on ilmoittanut toimenpidepyynnön tekijälle, että asia ei anna aiheutta rakennusvalvonnan toimenpiteisiin.

Toimenpidepyynnön tekijä on vaatinut asiassa rakennusvalvontaviranomaisen valituskelpoista päätöstä.

Ilmoitusmenettelyä koskeva lainsäädäntö ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 129 §

Ilmoitusmenettelyn käyttäminen

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Uudenkaupungin rakennusjärjestys

Uudenkaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen (hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.6.2018 § 52) 3 §:ssä mainitun taulukon 1 mukaan muilla asemakaava-alueilla, kuin ruutukaava-alueella, katos/vaja, pergola tai vastaava, joka on alle 20 m²:n suurinen, voidaan rakentaa ilmoittamalla siitä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kiinteistön omistajien ilmoitus

Kiinteistön 895-533-1-136 omistajat ovat tehneet 17.7.2021 rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun Lupapisteeseen lupahakemuksen työkalujen ja halkojen säilyttämiseen tarkoitetun varaston rakentamisesta mainitulle kiinteistölle. Ilmoituksen mukaan rakennelman koko on alle 12 m².

Kiinteistön omistajat ovat heitä aikaisemmin kuultaessa kertoneet jättäneensä hankkeesta toimenpideilmoituksen eikä rakennuslupahakemusta.

Rakennustarkastajan perustelut päätösehdotukselle

Rakennustarkastaja katsoo, ettei toimenpidepyyntö anna aihetta enempiin toimenpiteisiin, koska Lupapisteessä tehdyn ilmoituksen yhteydessä esitettyjen suunnitelmien mukaan rakennushankkeessa on kyse sellaisen kevyen rakennelman rakentamisesta, joka ei Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan edellytä rakennus- tai toimenpidelupaa, vaan hanke voidaan toteuttaa tehdyn ilmoituksen perusteella, mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksen jättämisestä edellytä luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Koska ilmoitus on tehty 17.7.2021 eikä rakennusvalvontaviranomainen ole 14 vuorokauden kuluessa edellyttänyt luvan hakemista, rakennushanke voidaan toteuttaa ilmoituksen mukaisesti.

Kiinteistöllä suoritettussa tarkastuksessa 5.12.2023 on havaittu, että rakennuspaikalle on tuotu muutamia rakennelman perustuksissa käytettävä kevytsoraharkkoja, joista kolme on juotettu kallioon. Muita

rakentamistoimenpiteitä ei ollut aloitettu. Rakennuspaikan on myös todettu olevan ilmoituksen mukainen. Rakentamistoimenpide on suoritettava kolmen vuoden kuluessa ilmoituksen tekemisestä, joten rakennusaikaa on jäljellä 17.7.2024 saakka.

- Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
- Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että toimenpidepyyntö ei anna aiheutta enempään toimenpiteisiin rakennustarkastajan edellä esittämin perustein.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

YMPLL 11.03.2025

Naapurikiinteistöjen 533-1-94 ja 533-1-93 omistajat valittivat hallinto-oikeuteen ympäristö- ja lupalautakunnan 12.12.2023 § 152 tekemästä päätöksestä. Hallinto-oikeus kumosi 18.12.2024 (Dnro 51/03.04.04.04.16/2024) Uudenkaupungin ympäristö- ja lupalautakunnan päätöksen ja palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus velvoitti 18.12.2024 päätöksessään Uudenkaupungin kaupungin korvaamaan valittajille oikeudenkäyntikuluina 3 614,60 euroa.

Hallinto-oikeus katsoi myös, että rakennusvalvontaviranomaisen olisi tullut edellyttää hankkeelle toimenpideluvan hakemista.

Rakennustarkastaja esitti 21.1.2025 § 10 ympäristö- ja lupalautakunnalle, että lautakunta merkitsee hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi ja päättää hakea korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa sekä valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä.

Koska lautakunta ei ollut kokoontunut ennen hallinto-oikeuden päätöksen valitusajan päättymistä, rakennusvalvonta antoi oikeudelliselle avustajalle valtuutuksen lähettää valituslupahakemuksen ja valituskirjelmän korkeimmalle hallinto-oikeudelle ennen lautakunnan käsittelyä. Kuitenkin mikäli lautakunta päättäisi olla valittamatta, valituslupahakemus ja valituskirjelmän voitaisiin peruuttaa.

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti kokouksessaan 21.1.2025 merkitä hallinto-oikeuden päätöksen tiedokseen ja päätti yksimielisesti Heli-Päivikki Laurénin esityksestä, että korkeimmalta hallinto-oikeudelta ei haeta valituslupaa. Asia päätettiin palauttaa

lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi hallinto-oikeuden 18.12.2024 päätöksen mukaisesti.

KHO teki päätöksen asian käsittelyn raukeamisesta 20.2.2025. Päätös oheismateriaalina.

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus: Rakennustarkastaja esittää ympäristö- ja lupalautakunnalle, että kiinteistön 895-533-1-136 omistajia ohjataan hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti hakemaan toimenpidelupa rakennelmalle.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
