

**Valitus rakennusluvasta kiinteistöllä 831-2023-26 ja valitus rakennustarkastajan/rakennusvalvonnan menettelytavoista tekniselle lautakunnalle**

Tekla 25.05.2023 § 41  
91/00.02.06/2023

**Valmistelija**

Samuli Kakko, tekninen johtaja  
p.040 774 9252  
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Taipalsaaren kunnan kirjaamoon on saapunut valitus koskien rakennusvalvonnan/rakennustarkastajan menettelyä liittyen valittajan saamaan toimenpidekieltoon ja naapurille myönnettyyn rakennuslupaan 2023-26.

Vaatus 1: Rakennustarkastajan toimien tutkiminen ja käsittely

Valittajalle on asetettu toimenpidekielto syksyllä 2022, koska rakentamiseen liittyvää aloitusilmoitusta ei ollut tehty. Tämä osoittautui paikkaansapitämättömäksi, kun asiaa valittajan kanssa selviteltiin. Aloitusilmoitus oli tehty sijainnin merkitsemispyynnön yhteydessä. Toimenpidekielto peruttiin teknisessä lautakunnassa 22.9.2022, § 207.

Edellä kuvattuun tapahtumasarjaan liittyen valittaja syyttää rakennustarkastajaa mm. tontille tunkeutumisesta.

Maankäyttö- rakennuslaki 183 § Tarkastusoikeus

*Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.*

*Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.*

Rakennustarkastaja oli saanut tiedon, että valittajan rantasauna on otettu käyttöön ilman lupaehtojen mukaista käyttöönotto- tai loppukatselmusta, ja että valittaja asuu kyseisessä rakennuksessa. Näin ollen rakennustarkastaja on katsonut velvollisuudekseen käydä tarkistamassa tilanne mm. rakennusturvallisuuden perusteella.

Valittajan mukaan naapurin kuulemista ei ole suoritettu rakennusluvan 2023-26 käsittelyn yhteydessä.

Rakennuslupajärjestelmässä hankkeen hakuvaiheessa on merkitty kuultavat naapurit järjestelmään. 10.3.2023 palvelusihteeri Mikkola on järjestelmän kautta tiedustellut hakijalta kuulevatko he naapurit hankkeen osalta vai suorittaako rakennusvalvonta kuulemisen. Tähän hakija ei kuitenkaan ole vastannut mitään. Rakennusluvan hakija on lähestynyt valittajaa tekstiviestillä koskien tulevaa rakennushanketta saamatta vastausta. Päätöstä tehdessään rakennustarkastaja Litmanen ei ole tarkistanut kuulemisasiakirjoja, vaan olettanut niiden olevan kunnossa.

Palvelusihteeri Mikkola on virheen huomattuaan 14.4.2023 ottanut välittömästi yhteyttä naapurikiinteistön omistajiin tiedottaakseen hankkeesta. Valittajan omistaman kiinteistön omistajista toinen on antanut heti suostumuksensa hankkeelle puhelimitse ja sähköpostitse 14.4.2023. Valittajan voidaan katsoa saaneen tiedon rakennushankkeesta 14.4.2023, kun palvelusihteeri Mikkola on hänelle soittanut. Rakennustyöt kiinteistöllä on aloitettu 18.4.2023 ja rakennustarkastaja on käynyt työmaalla 20.4.2023 sijaintikatselmuksella. Rakennustöitä ei näin ollen ole aloitettu ennen kun hankkeesta on tiedotettu valittajaa.

#### Vaatus 2: Rakennustoiminnan keskeyttäminen

Naapurin rakennusluvan osalta valittaja vaatii rakennustoiminnan keskeyttämistä.

Lisäksi hän vaatii myönnettyyn rakennuslupaan muutosta rakennuksen sijaintiin tai rakennuksen harjakorkeuteen.

Kunnan rakennusjärjestyksessä luvussa 5. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen on sivulla 11 sanottu seuraavaa: *Rakennuksen vähimmäisetäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava vähintään 5 metriä. Mikäli rakennuksen korkeus on >5 metriä, on rakennuksen etäisyyden rajasta oltava vähintään rakennuksen korkeuden verran.*

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n toisen momentin mukaan: *Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.*

Rakennusvalvontaan toimitettujen pääpiirustusten mukaan rakennus tulee sijoittumaan 5,5 metrin päähän valittajan kiinteistöstä. Pääpiirustuksissa on leikkauspiirustus, johon on merkitty rakennuksen korkomaailma. Rakennuspaikan maanpinnan korko on + 96,80 metriä ja julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korko on +101,12 metriä. Näin ollen maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen rakennuksen korkeus on 4,32 metriä.

Rakennusta ei näin ollen olla rakentamassa liian lähelle valittajan kiinteistön rajaa.

#### Vaatus 3: Rakennusalueen laajennus valittajan kiinteistölle

Naapurikiinteistön 831-414-3-25 rakennusaluetta on Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaavan ajantasaistamisen yhteydessä laajennettu. Kiinteistön omistajan on jättänyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisen huomautuksen luonnosvaiheen aikana. Huomautuksessa kiinteistön omistaja on esittänyt rakennuspaikan rakennusalan laajentamista, jotta tuleva rakentaminen voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisimmille sekä luonto- ja maisema-arvoja paremmin toteuttaville paikoille. Kaavoittaja on vastineessaan todennut, että rakennuspaikkaa voidaan laajentaa noin 25 metriä rannasta pois päin.

Valittajan vaatimus on yli vuoden myöhässä. Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 7.6.2022. Valittajan olisi tullut jättää joko huomautus kaavan luonnosvaiheen aikana tai muistutus viimeistään ehdotusvaiheen aikana.

Kaavan tultua voimaan, ei ole kohtuullista lähteä yhden kiinteistönomistajan edun vuoksi tekemään kaavapäivitystä vasta valmistuneeseen kaavaan.

Tekninen johtaja on saanut selvityksen tapahtumien kulusta ja toteaa ettei rakennusvalvonnan tai rakennustarkastajan toiminnassa ole tapahtunut sellaista virhetta, joka aiheuttaisi toimenpiteitä.

**Esittelijä**

Tekninen johtaja Samuli Kakko

**Päätösehdotus**

Tekninen lautakunta hyväksyy teknisen johtajan selonteon asiasta.

**Päätös**

Tekninen lautakunta hyväksyy päätösesityksen ja toteaa asian loppuun käsitellyksi.

Rakennustarkastajaa kuultiin asiassa ennen pykälän käsittelyä.  
Rakennustarkastaja jäväsi itsensä pykälän käsittelyn ajaksi, 17:36 - 17:43.