
Oikaisuvaatimus rakennusluvan 2020-0020 RAM-suunnitelman hyväksymisestä

YMPLTK 18.02.2025 § 22
106/10.03.00.01/2025

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Asian tausta

Kiinteistölle 790-490-0003-0055 on haettu 7.10.2019 rakennuslupaa emolehmäpihaton ja tuotantovaraston rakentamiseen. Hankkeen viereisiä ja vastapäätä olevia naapureita on kuultu. Kiinteistön 790-553-1-24 kuolinpesän osakkaat esittivät huomautuksen rakennushankkeesta 1.12.2019.

Hankkeeseen ryhtyvä antoi vastineen naapurin huomautukseen 9.1.2020. Rakennuslupa käsiteltiin ja hyväksyttiin 29.1.2020. Hankkeen aloittamisilmoitus tehtiin 14.2.2023 ja kohteen aloituskokous pidettiin 30.9.2024. Hankkeelle on hyväksytty rakennustyön vastaava työnjohtaja 13.2.2023.

Kohteen sijaintikatselmus on suoritettu kaupungin mittausosaston toimesta 2.9.2024.

Hankkeelle on lisätty 9.10.2024 RAM-suunnitelma. Suunnitelma on hyväksytty ja leimattu 29.10.2024.

Hankkeeseen pyydetty lausunnot

Pelastusviranomaisen 9.10.2019

- Ei huomauttamista suunnitelmiin

Ympärisösuojeviranomaisen 9.10.2019

- Ei huomautettavaa hankkeesta

Oikaisuvaatimus

Jaakko Viitaniemen kuolinpesä vaatii, että Sastamalan kaupungin rakennustarkastajan päätös RAM-suunnitelman hyväksymisestä kumotaan.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu seuraavasti:

Kiinteistön 1:24 kuolinpesä on pyytänyt Sastamalan kaupunkia antamaan valitusosoituksen, rakennustarkastajan 29.10.2024 hyväksymästä RAM-suunnitelmasta, koska kuolinpesän käsityksen mukaan Pohjasen pihattorakennuksen rakennustyötä koskevat muutokset rakennuksen sijainnissa ja korkeusasemassa ovat merkittäviä. Kuolinpesä on perustellut valitusoikeuttaan sillä, että maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaan rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Jos kuitenkin lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava erikseen rakennuslupa.

Kiinteistön 1:24 kuolinpesä katsoo, että sillä on asiassa muutoksenhakuoikeus. Hallintolais 47 §:n mukaan päätökseen, johon saa hakea muutosta valittamalla on liitettävä valitusosoitus. Hallintolain 49 §:n mukaan, jos valitusosoitusta ei ole annettu tai päätöksessä on virheellisesti ilmoitettu, ettei siihen saa hakea muutosta valittamalla, viranomaisen on annettava uusi lainmukainen valitusosoitus. Valitusaika alkaa kulua valitusosoituksen tiedoksiannosta. Puuttuvasta valitusosoituksesta huolimatta kuolinpesän tekee tämän oikaisuvaatimuksen.

Rakennusvalvontaviranomaisen menettelyn virheellisyys

Rakennuslupapäätöksen mukaan työt on ollut aloitettava 13.2.2023 mennessä. Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt aloittamisilmoituksen vasta 14.2.2023 ja aloituskokous on pidetty vasta 30.9.2024. Huomautuksessaan 1.12.2019 kuolinpesä on huomauttanut pihattorakennuksen sijainnista ja korkeusasemasta, koska niitä ei ollut alun perin merkitty rakennuslupapiirustuksiin lainkaan. Mitat on lisätty piirustuksiin myöhemmin. Rakennustarkastaja on hyväksynyt 29.10.2024 RAM-suunnitelman. RAM-suunnitelmassa tienpinnan korkeus on yhtäkkiä noussut pihattorakennuksen korkeusasemaan verrattuna siten, että tienpinta on 700-800 millimetriä rakennuksen kulmia korkeammalla.

Kuolinpesä katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n 2 momentin perusteella hankeeseen ryhtyvän olisi tullut hakea suunnitelmista poikkeamiselle rakennuslupa, koska lupapäätöksessä hyväsytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen on merkinnyt luvan olennaista muuttamista tai vaikuttanut naapurien asemaan.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuslupa on myönnetty 29.1.2020. Töiden aloitus on määrätty aloitettavaksi 13.2.2023 menessä ja luvan voimassaoloaika päättyy 13.2.2025. Rakennuslupa on myönnetty 18.12.2024 jatkoaikaa ja päätöksessä rakennustyöt on saatettava loppuun 13.2.2028 menessä. Jatkoaika liittyy viitelupana alkuperäiseen lupaan ja luvan määräykset ovat voimassa.

Rakennusluvassa 2020-0020 on luvansaaja velvoitettu tilaamaan seuraavat viranomaistarkastukset:

Aloituskokous, sijainnin merkitseminen, sijaintikatselmus, rakennekatselmus, käyttöönottokatselmus ja loppukatselmus.

Hankkeelle hyväksytyt rakennustyön vastaava työnjohtaja suoritti aloitusilmoituksen 13.2.2023 tekstiviestillä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille. Aloitusilmoitus kirjattiin rakennusvalvonnan järjestelmään 14.3.2023, koska tarkastaja oli valvontatehtävissä, eikä voinut ilmoitusta 13.2 suorittaa.

Ennen rakennustyön aloittamista sallitaan aloittelevia toimenpiteitä esim. kaivaminen ja louhiminen MRL 149 d §.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennustyön alottaminen edellyttää, että sitä ennen on vastaava työnjohtaja hyväksytty. Aloituskokouksen ajankohtana työmaalla oli tehty aloittelevia toimenpiteitä ja vastaava työnjohtaja oli hyväksytty.

Aloituskokouksessa tarkastusinsinööri on antanut suostumuksen poiketa rakennuslupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista. Arvio on perustunut rakennuksen sijainnin siirtyminen etäämmälle naapurin rajasta, täten muutos ei vaikuta naapurin asemaan. Suunnitelmista poikkeaminen on kohdistunut pihatorakennuksen sijaintiin, korkeusasemaan ja pihan muotoiluun. Pöytäkirjaan kirjattiin, että asemapiirros päivitetään ja laaditaan rakennusaikainen muutos eli ram-suunnitelma. Rakennuksen korkeusasemasta todettiin anturan yläpinnan olevan 0,5 m ylempänä tienpintaan nähden. Tontin rajoilla huomioidaan pihan muotoilu ja pintavesienhallinta suoritetaan omalla kiinteistöllä.

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana 150 e §
Rakennustarkastaja on käsitellyt ja hyväksynyt RAM-suunnitelman
29.10.2024.

Rakennustarkastajan perustelu:

Aloituskokouksessa hyväksytty poikkeama lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista on sellainen, että rakennustarkastaja on voinut antaa siihen suostumuksen maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n perusteella. Suostumusmenettely on tarkoitettu varsinaista rakennuslupakäsittelyä kevyemmäksi menettelyksi, johon ei liity naapureiden kuulemista eikä muutoksenhakumahdollisuutta. Suostumus suunnitelmien muuttamiseksi ei tässä tapauksessa merkitse luvan merkittävää muuttamista, eikä vaikuta naapurien asemaan. Rakennuksen sijainti muuttui parempaan suuntaan ja pihan kallistukset hoidetaan määräysten mukaisesti.

Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen kiinteistön 790-553-1-24 osalta. Rakennustarkastajan suostumus poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista on perusteltu MRL 150 e §:n mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola puh. 040 665 7982