

Oikaisuvaatimus, reklamaatio koskien laskua 573/535295, lupahakemuksen käsittelymaksu, luvanhakuperusteet ja vaatimukset lupakäsittelyssä

RAKV 26.10.2022 § 51

686/02.06.05/2022

Lisätiedot:

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennusvalvonnalle on lähetetty sähköpostitse kirje, jossa luvan hakija esittää eriävän kannan mm. perutun lupahakemuksen käsittelymaksusta, luvan hakuperusteista ja vaatimuksista lupakäsittelyssä (**kirje kokonaisuudessaan liitemateriaalina**).

Selvitys:

Kiinteistönomistaja avasi hankkeen rakennusvalvonnan sähköisessä luvanhakujärjestelmässä (Lupapiste palvelussa) 8.6.2022. Tuolloin hakija kysyi rakennusviranomaiselta, mitä suunnitelmia hankkeelle vaaditaan ja edellytetäänkö hankkeelle pääsuunnittelijaa ja vastaava työnjohtajaa, kun tarkoituksena on pystyttää tehdasvalmisteinen autokatos.

Suunnitelmat ja suunnittelijan nimeäminen:

Rakennusvalvonta edellytti vastauksissaan kiinteistön omistajaa nimeämään hankkeelle pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan. Edelleen rakennusvalvonta kertoi vastauksissaan, että sama henkilö voi toimia molemmissa tehtävissä ja että kyseiseltä henkilöltä vaaditaan rakennusalan koulutus.

Edellä esitetyn lisäksi hakijalle kerrottiin, että hänen esittämät suunnitelmat ovat hyvin puutteelliset ja kaavanvastaiset sijoittelun osalta. Hakijalle kerrottiin, että työnjohtajan tarve esitetään lupapäätöksessä, mutta kyseisessä luvassa myös työnjohtaja edellytetään nimettäväksi ennen työn aloittamista.

(hakijan esittämät suunnitelmat liitemateriaalina)

Lupamuoto rakennuslupa - toimenpidelupa:

Hakija vaati, että autokatos, joka on pinta-alaltaan 30 m² tulisi käsitellä toimenpidelupana, eikä rakennuslupana, kuten rakennustarkastaja oli esittänyt, lisäksi hakija esitti, että toimenpideluvassa laki ei vaadi vastuuhenkilöiden nimeämistä (mm. suunnittelijan ja työnjohtajan).

Maankäyttö ja rakennuslaissa § 125 määrittellään rakennusluvan tarve mm. seuraavasti:

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Kyseistä kohtaa, *jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin*, arvioidaan aina hankekohtaisesti mm. sillä perusteella pystyykö rakennustoimenpiteen suorittamaan ja

suunnittelemaan rakentamisesta tietämätön ilma, että syntyy riski esim. rakenteiden romahduksesta. Lisäksi autokatoksen osalta asiaa pohditaan paloturvallisuusriskien osalta. Voidaanko katsoa, että rakentamisesta hyvin vähän tietävällä taholla on kyky arvioida paloturvallisuusriskejä.

Rakennusvalvonnan käytännön mukaan lakia on sovellettu seuraavasti: kun katos on 25 m² tai sitä pienempi on riskit suhteellisen pienet ja vaadittava lupa on toimenpidelupa. Autokatosten osalta asiaa tulee pohtia vielä tarkemmin myös tapauskohtaisesti, koska autokatoksen rakentamiseen voi liittyä osastointivaatimuksia esim. asuinrakennuksen suuntaan.

Koska tässä tapauksessa oli kyse yli 25 m² (30 m²) autokatoksesta, sen rakentamiselle edellytettiin rakentamislupaa.

Hakija ei pyynnöistä huolimatta esittänyt hankkeelle pääsuunnittelijaa, mutta muutti suunnitelmia siten, että autokatoksen sijainti ja koko muuttuivat (30=>17) siten, että hakemus olisi voitu käsitellä toimenpidelupana.

Koska uusi katoksen paikka oli kaavan vastaisesti lähellä naapuritontin rajaa, rakennusvalvonta edellytti, että naapureita kuullaan hankkeen johdosta.

(hakijan esittämät päivitettyt suunnitelmat liitemateriaalina)

Kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisuus:

Rakennusjärjestyksen § 21 määrittelee toimenpiteet, mitkä on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta (rakennusjärjestys kokonaisuudessaan liitemateriaalina).

Kyseisessä pykälässä määritellään mm., että erillisen korkeintaan 6m²:n suuruisen kevyen piharakennelman rakentaminen ei vaadi luvitusta. Kyseisen kokoinen rakennelma tulee sijoittaa 4 metrin päähän naapurin rajasta. Nyt kyseessä on tätä huomattavasti suurempi katos.

Kyseisen tontin kaava edellyttää, että rakentaminen tulee tapahtua kuuden metrin päässä tontin rajasta. Rakennusjärjestys sallii rakennusruudun ylityksen 1,2 metrin osalta, kun kysymys on mm. katoksesta.

Kauniaisten rakennusjärjestys §7kohta 2):

Erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat saa ylittää rakennusalan enintään 1,2 metrillä.

Esitetyissä päivitettyissä suunnitelmissa rakennusruutu ylitettiin kahdella metrillä. Kyseinen ylitys olisi voinut olla mahdollinen, mutta koska asia oltaisiin käsitelty kaavapoikkeamana, nähtiin naapurin kanta erityisen tärkeäksi asiassa ja hakijaa pyydettiin kuulemaan naapurin.

Kaava ja rakennusjärjestykset määrittelevät tiettyjä asioita rakentamisessa. Kyseisen tontin kaavassa määritellään, että tienpuoleinen pisterasterilla esitetty alue tulee pitää istutettuna, eikä rakentaminen saa tapahtua tällä alueella. Kaavan §:ssä 9 sanotaan lisäksi mm. että tonteilla, joille ei ole vahvistettu rakennusala, on rakennukset sijoitettava vähintään 6 metrin päähän naapuritontin rajasta.

Kyseisellä tontilla ei ole kaavassa vahvistettua rakennusala.

Molemmissa esitetyissä vaihtoehtoissa on poikettu näistä määräyksistä, ensimmäisessä ylitetään todennäköisesti istutettavan alueen raja ja toisessa kaavanmukainen etäisyys naapuritontin rajasta.

Tarkkaa poikkeamaa on ollut vaikea arvioida ensimmäisessä esityksessä, koska katosta ei ole mitoitettu asemapiirustukseen, eikä siinä ollut esitetty istutettavan tontinosan rajaa.

Hakija veti hakemuksen pois käsittelystä (25.7.2022) todeten, että hän jatkaa hankkeen parissa, kun uusi eduskunnassa valmistelussa oleva rakentamislaki tulee voimaan.

Todettakoon, että mahdollinen lakimuutos ei poista luvantarvetta kyseisessä hankkeessa, koska poikkeamille kaavasta ja määräyksistä tulee aina saada erillinen hyväksymispäätös. Eli vaikka lakimuutos vapauttaa entistä isommat rakennelmat ja rakennukset luvituksesta, tulee niiden aina kuitenkin täyttää rakentamista koskevat määräykset ja lait (kaava on yksi rakentamista säätelevä määräys).

Hakijalle lähetettiin lasku 10.8.2022 perutun hakemuksen viranomaiskäsittelystä.

Laskutuksen peruste:

Kauniaisten kaupunginvaltuuston (9.10.2017 § 84) hyväksymään rakennusvalvontataksaan § 21 kohta 3):

Jos hakija peruuttaa hakemuksensa päätöksen antamista ja hakemuksen käsittelemiseksi on ryhdytty oleellisiin toimenpiteisiin, peritään tämän taksan mukaisesta rakennusvalvontamaksusta hakemuksen käsittelykustannuksista vastaava osuus, kuitenkin vähintään 10 % ja enintään 75 % taksan mukaisesta maksusta.

Kuntaliiton ohjeistus rakennusvalvontataksasta on, että sen tulisi perustua hankkeeseen käytettyihin resursseihin ja maksut tulisi ohjautua mahdollisimman hyvin palvelua käyttävälle taholle, ei muille kuntalaisille.

Laskussa arvioitiin hanke toimenpideluvaksi, koska hakija haki toimenpidelupaa. Toimenpidelupamaksusta laskutettiin ainoastaan puolet (140€). Kyseisen asian käsittelyssä käytettiin resursseja huomattavasti enemmän, pääosin johtuen siitä, ettei hankkeella ollut riittävää osaamista suunnittelijapuutteista johtuen.

Kyseisessä hankkeessa ollaan vaadittu oleellisten asioiden esittämistä (kaavapoikkeamat ja ympäristöön soveltuminen).

Koska ympäristöön soveltumista ei suunnitelmissa ole esitetty, on rakennustarkastaja mm. käynyt paikalla kuvaamassa rakennuspaikkaa, ja käynnin yhteydessä havainnut, että suunnitelmissa esitetty siniharmaa ei välttämättä ole ympäristöön soveltuva värisävy. Lisäksi rakennustarkastaja totesi, että rakennuspaikalla oli korkovaihteluja, joita ei oltu esitetty suunnitelmissa.

Rakennustarkastaja on myös toimittanut sähköiseen järjestelmään kaavamääräykset ja kaavakartan, joita ei oltu otettu huomioon suunnittelussa.

Tontin omistaja esitti asentavansa autokatoksen katolle aurinkopaneeleja, mutta ensimmäisessä esityksessä autokatos oli kallistettu pohjoiseen. Kun tästä keskusteltiin hakijan kanssa, hän kertoi, että katos voidaan rakentaa myös toiseen suuntaan kaltevaksi.

Normaalissa lupaprosessissa asiakirjojen ja ympäristön esittäminen kuuluu suunnittelijan tehtäviin, eikä rakennustaksassa ole otettu huomioon rakennusvalvonnan panostusta suunnitteluun.

Lupaprosessi on hoidettu saman prosessin mukaisesti, mitä vastaavat hankkeet aiemmin, ainoastaan edellä esitettyjen kohtien osalta kyseiseen hankkeeseen on jouduttu käyttämään normaalia enemmän aikaa.
Hakemuksen käsittelyssä on noudatettu hyvää hallintoa ja tasapuolista kohtelua.

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Rakennusvaliokunta toteaa, että luvituksessa on menetelty lainmukaisesti ja hyvää hallintoa noudattaen ja peruttuun hakemukseen liittyvä lasku on perusteltu ja taksan mukainen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros1
Asemapiirros2
Kaavamääräykset Ak 39
Asemakaavakartta
Kirje, johon vaaditaan vastausta
Lasku 573_535295
Pääpiirustus 1
Pääpiirustus 2
Valokuva 1
Valokuva 2
Valokuva 3 -katunäkymä

Jakelu:

Asianomainen