

**Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 81-2021-138**

164/10.03.00/2021

YMPLTK 30.11.2021 § 75

Valmistelija:

Juha Mara, vastaava rakennustarkastaja, 044 797 8572,  
juha.mara@heinola.fi

Rakennustarkastaja on tehnyt lupapäätöksen rakennusluvasta 81-2021-103, jolla naapurikiinteistön 81-401-1-755 puolelle rakennettu saunarakennus siirretään oman kiinteistön 81-401-1-754 puolelle siten, että sen etäisyys naapurikiinteistön raja-alueeseen on 2,5 metriä.

Rakennuslupapäätöstä on perustelu seuraavasti; ”saunarakennuksen sijoitus Hartolan rakennusjärjestyksen määräyksen vastaisesti alle 5 m etäisyydelle naapurin rajasta kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle hyväksytään lupakäsittelyn yhteydessä vähäisenä poikkeamana perusteella, että kaavassa ei ole naapurikiinteistöllä rakennusoikeutta eikä poikkeama siksi loukkaa palomääräysten mukaisia naapurin oikeuksia.”

Saunarakennukselle on aiemmin myönnetty rakennuslupa 81-2003-138 siten, että silloinen naapurikiinteistön omistaja on hyväksynyt saunarakennuksen sijoittamisen rajaansa kiinni.

Rakennusluvasta 81-2021-139 naapurin kuulemisen yhteydessä naapurikiinteistön 81-401-1-755 omistaja on huomauttanut hankkeesta seuraavasti; ”Pyydän rakennuslautakuntaa muuttamaan Hartolan rakennustarkastajan antamaa päätöstä siltä osin, että kiinteistölle 81-401-1-754 ei saa antaa lupaa rakentaa saunarakennusta alle 5 metrin päähän yhteisestä rajastamme. Pyydän, että ympäristölautakunta muuttaa rakennustarkastajan päätöstä siten, että kiinteistölle 81-401-1-754 myönnettävän rakennusluvasta ehdoksi määrätään, että saunarakennuksen on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän yhteisestä rajasta.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina on esitetty, että rakennustarkastajan esittämissä lisäselvityksissä /perusteluissa on virheitä/epätarkkuuksia, jotka ovat ilmeisesti vaikuttaneet päätökseen. On lisäksi kohtuuton haitta oman kiinteistöni käytölle ja perheelleni, mikäli hakijoille annettaisiin lupa sijoittaa rakennuksensa kahden metrin päähän yhteisestä rajastamme. Rantakaavassa on tällä hetkellä vielä virhe siltä osin, että maa-alueeni on merkitty M- alueeksi ja minulla on saunarakennus ko. alueella, eli minulla on rakennusoikeutta sekä jo olemassa oleva rakennus ko. alueella. Kaavaa ollaan korjaamassa kunnallisissa toimielimissä. Ranta-alueellani on ollut saunamökki jo vuodesta 2016. Kohtuuttomana haittana on perustelu oman saunarakennuksen sijaintia naapurin saunarakennukseen.”

Hankkeeseen ryhtyvän vastineessa ei ole otettu kantaa suoranaisesti saunarakennuksen sijoitukseen vaan yleisesti vallitsevaan tilanteeseen kiinteistöjen omistajien välillä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistölle on rakennettu saunarakennus rakennusluvalla 81-2012-78, päätöspäivä 20.9.2012. Tällä hetkellä saunarakennus sijoittuu voimassa olevalle rantayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M), jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavaa ollaan kuitenkin muuttamassa siten, että se sallii jatkossa rantarakentamisen.

Naapurikiinteistöllä on ollut saunarakennus jo vuodesta 2003 lähtien. Vuonna 2003 rakennusluvansa saanut saunarakennus on siten ollut jo kiinteistön 81-401-1-755 omistussuhteen muutoksen aikana paikoillaan ja sen sijoittuminen naapurin kiinteistöön nähden on täytynyt olla myös kiinteistön uuden omistajan tiedossa. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty muuta kohtuutonta haittaa kuin huonot välit naapurin kanssa. Alkuperäisen luvan mukaisesti saunarakennuksen sijoitus on aikoinaan hyväksytty naapurin rajaan kiinni, joten rakennusluvalla 81-2021-103 tilannetta parannetaan selvästi, koska saunarakennusta tuodaan naapurin rajasta kauemmas.

Hartolan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennusten etäisyyden tulee olla naapurin rajasta vähintään viisi (5) metriä. Rakennusjärjestyksen 13 l. §:n mukaan määräyksistä on mahdollista poiketa hallintosäännön puitteissa.

Alun perin saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa 31.12.2003 (lupatunnus 81-2003-138). Rakennusluvassa on määrätty suoritettavaksi mm. rakennuksen paikan merkintä. Paikanmerkintä on pidetty 15.7.2004. Saunarakennuksen loppukatselmus on pidetty 8.6.2007. Loppukatselmuksessa ei ole mainintaa rakennuksen sijoituksesta tai sen poikkeamisesta. Saunarakennuksen sijainnin poikkeama on todettu myöhemmin rajankäynnin yhteydessä.

Rakennuslupahakemuksen 81-2003-138 yhteydessä on kiinteistön 81-401-1-755 silloista omistajaa kuultu 27.11.2003 ja 15.7.2004. Ensimmäisessä kuulemisessa ei ole esitetty huomautuksia rakennushankkeesta, mutta toisessa kuulemisessa silloinen naapuri on hyväksynyt saunarakennuksen sijoittumisen seuraavasti; ”hyväksyn rajaan rakentamisen, ei ole mitään haittaa minulle”.

#### Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan ja pitää myönnetyn rakennuslupapäätöksen 81-2021-103 voimassa rakennustarkastajan päätöksen mukaisesti.

## Perustelut

Saunan rakentamiseen naapurin rajaan kiinni on saatu naapurin suostumus 15.7.2004. Rakennushankkeen loppukatselmus on pidetty 8.6.2007, eikä silloinen naapurikiinteistön omistaja ole huomauttanut rakennuksen virheellisestä sijoituksesta kiinteistöllä kohtuullisessa ajassa. Saunarakennus on ollut kyseisellä paikalla liki 15 vuotta. Rakennuksen sijoittuminen kyseiseen paikkaan on siten hiljaisesti hyväksytty.

Naapuruussuhdelain 13.2.1920/26 14 §:n mukaan jos rakennus on niin rakennettu, että se osaksi on toisen maalla taikka lähempänä sitä, kuin lain, asetuksen tai rakennusjärjestyksen taikka asema- tai rakennuskaavan mukaan on sallittu, eikä rakentaminen ole tapahtunut vastoin parempaa tietoa taikka törkeästä huolimattomuudesta, olkoon naapuri, joka ei, sen jälkeen kun on alettu rakentaa rajan yli taikka lähemmäksi, kuin edellä on mainittu, viipymättä sitä vastaan ole tehnyt huomautusta, velvollinen sallimaan rakennuksen jäämisen paikoilleen, milloin sen purkaminen, toisenlaiseksi rakentaminen taikka muuttaminen aiheuttaisi naapurille johtuvaan haittaan ja rakennuksen arvoon nähden suhteettoman suurta vahinkoa.

Rakennuksen sijoittumisesta naapurikiinteistön rajaan kiinni ei ole perustettu rasiitetta, joka näkyisi kiinteistötietojärjestelmästä. Rakennuksen rakentaminen naapurin rajaan kiinni olisi edellyttänyt räystäsrasiitteen (MRA 80 §, sietorasite) perustamista. Rasite olisi merkitty kiinteistörekisteriin ja näkynyt siten myös kiinteistörekisteriotteessa. Kuitenkin saunan sijoittuminen on täytynyt olla jo naapurin tiedossa, kun kiinteistö 81-401-1-755 on vaihtanut omistajaa.

Rakennusvalvonta katsookin, että saunarakennuksen uudelleen sijoittaminen 2,5 metrin päähän alkuperäisestä rakennusluvasta (81-2003-138) poiketen on selkeä parannus naapurikiinteistöön nähden. Ympäristölautakunta pitää hyvänä asiana sitä, että rakennus rakenteineen pysyy jatkossa oman tontin puolella.

## Päätös

Ehdotuksen mukaan.

## Muutoksenhaku

hallintovalitus (MRL)

## Jakelu

Virallinen ote  
Pia Kristina Finèrus kiinteistön 81-401-1-754 omistaja  
Saaranen Erkki Veli perikunta kiinteistön 81-401-1-755 omistaja