

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen 2022-18 § 19/2.3.2022, käyttötarkoituksen muutos-Länsikirkonkylä

Valjaos 06.04.2022 § 14
156/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennustarkastaja on myöntänyt 2.3.2022 § 19 rakennusluvan 624-2022-18 koskien rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Rakennusluvasta on jätetty 16.3.2022 päivätty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus on jätetty oikaisuvaatimusajan puitteissa. Rakennuslupapäätös ja oikaisuvaatimus ovat liitteenä.

Lupapäätös koskee Länsikirkonkylässä kiinteistöllä 624-409-2-1 sijaitsevaa loma-asuntoa. Loma-asunnon käyttötarkoitus on haluttu muuttaa asuinrakennukseksi. Pyhtään kirkonseudun rakennuskaavan muutos (vahv. 29.6.1989) -asemakaavan mukaan kiinteistö sijaitsee maa- ja metsätalousalueella. 23.2.2021 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu asuinrakentamiseen. Valvontajaosto on myöntänyt rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle on poikkeamisluvan 8.9.2021 § 45. Poikkeamislupapäätöksestä ei valitettu, joten se on lainvoimainen. Poikkeamislupapäätös on oheismateriaalina.

Käyttötarkoituksen muutosta varten tulee hakea rakennuslupa. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 l §:ssä tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset. Muutostyössä tulee myös ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Edellä mainitut seikat on huomioitu ja tarkasteltu rakennuslupapäätöksen yhteydessä. Rakennusluvan myöntämiselle ei ole havaittu esteitä.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on kiinteistön omistaja kuullut naapurikiinteistöjen omistajia MRL 133 §:n mukaisesti. Toisen naapurikiinteistön omistaja on puoltanut hanketta, mutta toinen on esittänyt kielteisen kantansa. Kielteisen kannan esittäneen naapurin huomautuksessa katsotaan, ettei rakennuslupaa tule myöntää. Tätä perustellaan muun muassa tontin pienellä koolla, kiinteistön jätevesiin liittyvillä kysymyksillä sekä kiinteistöllä sijaitsevilla muilla rakennelmilla. Huomautuskirjelmä on oheismateriaalina.

Myös oikaisuvaatimuksessa vedotaan kiinteistön jätevesiasioihin ja kiinteistön muihin rakennelmiin sekä vaaditaan lupapäätöstä kumottavaksi.

Rakennusvalvonnan aiemmin suorittaman katselmuksen perusteella kiinteistölle oli rakenteilla terassi, joka vaikutti sijaitsevan lähellä

naapurikiinteistön rajaa. Pienehkön terassin rakentaminen ei kuitenkaan edellytä lupamenettelyä.

Jätevesiasioihin liittyen oikaisuvaatimuksessa nostetaan esiin muun muassa se, että järjestelmälle myönnetyssä luvassa on otettu huomioon lomasumisen jätevesien määrä, mutta että käyttötarkoituksen muuttumisen myötä jätevesien määrä tulisi lisääntymään huomattavasti. Lisäksi on vaadittu, että kunnan tulee selkeästi osoittaa se taho, joka valvoo kiinteistön harmaiden vesien valumia.

Kiinteistölle on myönnetty 1.9.2021 § 88 toimenpidelupa koskien jätevesijärjestelmän muutosta. Ennen toimenpidelupapäätöstä Kotkan ympäristökeskus on myöntänyt kiinteistölle 3.6.2021 § 5 luvan poiketa Kotkan ja Pyhtään ympäristönsuojelumääräyksistä. Poikkeaminen koski talousjätevesien käsittelylaitteiston sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamista vähimmäissuojaetäisyyttä lähemmäksi kiinteistön rajaa. Sekä ympäristökeskuksen poikkeamislupa että rakennustarkastajan toimenpidelupa myönnettiin takautuvasti, sillä jätevesijärjestelmä oli asennettu ennen luvan hakemista, ja luvat haettiin rakennusvalvonnan kehotuksesta. Edellä mainituista lupapäätöksistä ei ole valitettu, joten kumpikin on saanut lainvoiman. Edellä mainitut lupapäätökset ovat oheismateriaalina.

Kotkan kaupungin ja Pyhtään kunnan ympäristönsuojelumääräysten 6 §:n mukaan talousjätevesien käsittelylaitteiston sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan vähimmäissuojaetäisyys tontin rajaan on 5 metriä. Kyseessä olevan kiinteistön jätevesijärjestelmä on sijoitettu vähimmäissuojaetäisyyttä lähemmäksi kiinteistön rajaa, eikä tälle ole naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Kotkan ympäristökeskus on asettanut poikkeamisluvan myöntämiselle ehdot, jotka on kirjattu poikkeamislupapäätökseen. Ehtona on määrätty muun muassa, että kiinteistön omistaja vastaa jätevesijärjestelmän asianmukaisesta toiminnasta kaikissa olosuhteissa. Näin ollen kunta on selkeästi osoittanut tahon, jonka vastuulla kiinteistön harmaiden vesien valvonta on.

Lisäksi kiinteistön käyttötarkoituksen muutokseen liittyvän poikkeamispäätöksen yhteydessä on pyydetty lausunto Kotkan ympäristökeskukselta. 30.8.2021 kirjattu lausunto on oheismateriaalina. Lausuntopyynnöllä on pyritty selvittämään, soveltuuko kiinteistön jätevesijärjestelmä myös asuinkäyttöön. Lausunnossa todetaan, että käytössä oleva puhdistamo on tarkoitettu vakituisesta asumisesta syntyvien harmaiden jätevesien käsittelyyn, eikä kiinteistön muuttaminen vakituisen asumiseen näin ollen aiheuta tarpeita jätevesijärjestelmän muutokselle.

Kiinteistönomistaja on laatinut oikaisuvaatimukselle 25.3.2022 päivätyn vastineen. Vastine on oheismateriaalina. Vastineessa mainitaan muun muassa, että Pyhtään kunta valvoo kiinteistön jätevesien valumia. Vastinetta koskien kiinteistön omistajalle on tehty selväksi, että vastuu kiinteistön jätevesien valvonnasta on kiinteistön omistajalla itsellään.

Yllä esitettyihin seikkoihin perustuen voidaan katsoa, että rakennusluvan 624-2022-18 myöntämiselle ei ole ollut esteitä.

Yritysvaikutusten arviointi: Ei vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §117, §117a-117l §125, §133

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää pitää voimassa rakennusluvan 624-2022-18/
2.3.2022 § 19.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels poistui kokouksesta esteellisenä 28.1 § 1 kohdassa tarkoitettua osallisuus- ja asianosaisjäävin perusteella.