

ONPOOL10 Ympäristö- ja luonnonvaraoikeus

21.8.2017

Soveltavaosio, tenttiaika 2h 30min

Tentissä saa käyttää apuvälineitä: lakikirjoja ja/tai nettiyhteyttä. Vastauksissa edellytetään korostuneesti oikeudellista tulkintaa ja argumentaatiota, joten lakien ja muiden lähteiden pelkkä referointi ei riitä.

Kirjoita jokaiseen vastauspaperiin tenttivastauspaperin edellyttämät tiedot. Kirjoita jokainen vastaus eri vastauspaperille täydellisin virkkein, jollei tehtävänannossa toisin pyydetä. Jos luovut tentistä, jätä yksi vastauspaperi asianmukaisesti täytettynä sekä ilmoitus luopumisesta. Kirjoita selvällä käsialalla ja jätä marginaalit sivun laitaan.

Soveltavan osin päättyessä kaikki kysymys-, vastaus- ja luonnospaperit palautetaan.

Itsearviointi: Vastaustilan viimeinen rivi on varattu itsearviointiin. Arvio vastauksesi arvosanaasteikolla 0–5. Voit tarvittaessa lyhyesti perustella arviotasi.

Kysymys: 20p

Vastaustila yhteensä 2 sivua.

Luonnostele jäsennetysti argumentoiden vastaukseesi, minkä seikkojen ja lainkohtien perusteella rakentaisit valituksen hallinto-oikeuteen liitteenä olevaan ympäristölautakunnan päätökseen.

Luonnostele valitusperusteita oikaisuvaatimuksen tekijän avustajan näkökulmasta.

ympäristölautakunta

Tiedoksi [REDACTED]

[REDACTED] OIKAISUVAATIMUS RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖKSESTÄ

YMP § 147

Valmistelija vs. rakennustarkastaja [REDACTED]

Rakennuspaikan [REDACTED] naapurin [REDACTED] asiamies on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksestä. Rakennusluvan viimeinen valituspäivä on ollut [REDACTED]. Naapurin asiamies on toimittanut oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaa [REDACTED]. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa.

[REDACTED] vaatii ensisijaisesti, että ympäristölautakunta muuttaa rakennustarkastajan päätöstä ja hylkää hakijan rakennuslupahakemuksen. Toissijaisesti, mikäli rakennuslautakunta ei hylkää hakemusta, hakemus on palautettava takaisin rakennustarkastajalle, jonka tulee käsitellä rakennuslupahakemus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa järjestyksessä ottaen huomioon, mitä voimassaolevassa osayleiskaavassa on määrätty.

Valituksen perustelut: Rakennuslupa tulee ensisijaisesti hylätä voimassaolevan osayleiskaavan vastaisena. Rakennuslupa tulee toissijaisesti hylätä siksi, että luvassa on kysymys ilman naapurin suostumusta liian lähelle naapurin rajaa rakennetusta rakennuksesta. Rakennuslupahakemuksen liitteenä on totuudenvastainen kuva, jonka mukaan rakennus sijaitsee viiden metrin etäisyydellä rajasta, vaikka etäisyys on todellisuudessa pienempi. Rakennuslupa on olennaisesti puutteellinen. Rakennusluvasta ei millään tavalla ilmene se, että kyseessä on jälkikäteen haettu ja myönnetty lupa luvattomasti rakennetulle rakennukselle, joka sijaitsee rakennuslupahakemuksesta ja rakennuslupapäätöksen liitteistä poikkeavassa paikassa liian lähellä naapurin rajaa. Rakennusluvassa olisi tullut ottaa kantaa tähän lainvastaiseen olotilaan ja määrätä rakennusluvan edellytyksenä, että olemassa oleva rakennus poistetaan kokonaan tai siirretään rakennusluvasta ilmevään paikkaan.

Vastine naapurin tekemään oikaisuvaatimukseen [REDACTED]

[REDACTED] asiamies esittää, että rakennuslupa on myönnetty yleiskaavan vastaisesti. Oikaisuvaatimuksessa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 42 §, jossa todetaan, että yleiskaavalla on keskeinen viranomaistoimintaa ohjeistava merkitys. [REDACTED] kunnan Kemijokivarren osayleiskaavassa rakennuspaikka on RA-1- aluetta. (Loma-asuntoalue. Rannan sortuma- ja eroosioriski on

ympäristölautakunta

pieni. Rannan tuntumaan rakennettaessa on suositeltavaa tehdä maaperä- ja liikusortumaselvitys.) Osayleiskaavaan on merkitty uutta loma-asuntoa tarkoittava punainen kolmio. Tämä merkintä ei määrää rakennuksen paikkaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvä saa itse valita parhaan rakennuspaikan kiinteistöltä, kunhan se täyttää MRL 116 § rakennuspaikan soveliaisuuden ja kelvollisuuden vaatimukset sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 § vaatimat etäisyysvaatimukset. Osayleiskaavaa ei siis ole rakennuslupaa myönnettäessä ohitettu.

Rakennuslupa on myönnetty rakennusvalvontaan toimitettujen hakemusasiakirjojen perusteella. Hakemuksen liitteinä olleessa asemapiirustuksessa on osoitettu saunarakennuksen ja naapurin rajan etäisyydeksi viisi metriä. Rakennustyöt kohteessa on jo aloitettu, ja naapurin mukaan rakennus sijoittuu alle viiden metrin päähän rajasta. Tämä ei kuitenkaan riitä perusteeksi rakennuslupahakemuksen hylkäämiseksi. Myönnetty lupa ei ota kantaa jo rakennetun rakennuksen sijaintiin asemakuvaan nähden. Sijaintiin otetaan kantaa vasta rakennusluvan myöntämisen jälkeen pidettävässä sijaintikatselmuksessa.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että kunnan suorittama naapurin kuuleminen on toimitettu virheellisesti. [REDACTED] lähettäjän ilmoitus naapurin kuulemiseksi rakennusluvan johdosta [REDACTED] kirjeitse. [REDACTED] vastine saapui rakennusvalvontaan [REDACTED] sähköpostitse. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ilmoitus lähetettiin "erittäin lyhyellä, seitsemän päivän huomautusajalla kesken lomakauden". Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 65 § todetaan seuraavaa: "Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on, jollei maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentista muuta johdu, annettava rakennuslupahakemuksesta tieto naapureille ja varattava heille vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä." Naapurin kuulemismenettelyssä ei siis ole tehty virhettä.

[REDACTED] asiamies ilmaisee, että rakennuslupahakemus oli liiteltään olennaisen puutteellinen, virheellinen ja harhaanjohtava. Naapuria kuultiin käsin piirretyin kuvin. Rakennushankkeeseen ryhtyvältä pyydettiin uudet selkeämmät kuvat saunarakennuksesta. Kuvat toimitettiin rakennusvalvontaan. Naapuria kuultiin uudestaan uusilla kuvilla [REDACTED]

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42§, 72§, 166§
Maankäyttö- ja rakennusasetus 57§, 65§

[REDACTED] OTE PÖYTÄKIRJASTA

[REDACTED] § 147 [REDACTED]

ympäristölautakunta

LIITTEET

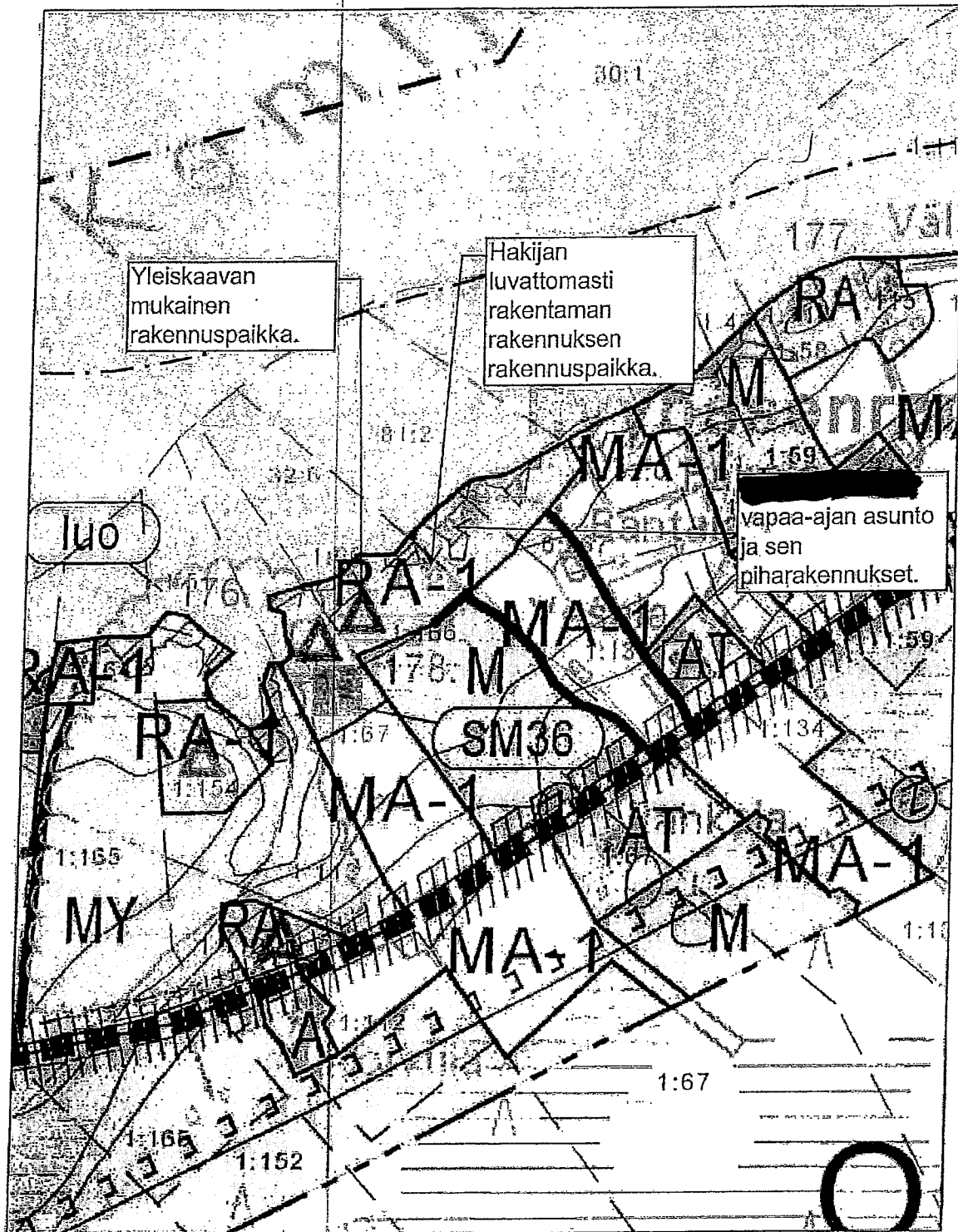
Asemapiirros ja pääpiirustukset
Osayleiskaavaote

YMPÄRISTÖPÄÄLLIKÖ [REDACTED]

Edellämainituin perustein hylätään rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksestä [REDACTED] 72§ tehty oikaisuvaatimus.

[REDACTED] YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.



Mittakaava 1:5000

06.02.2004