

Oikaisuvaatimus, rakennusluvut 2024-46 ja 2024-50, Kiinteistö Oy Leppävesi Areena

Lupa- ja valvontalautakunta 20.03.2024 § 32
217/10.03.00.01/2024

Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennuslupapäätökset 2024-46 ja 2024-50.</p> <p>Hakija oikeutetaan maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n mukaan jatkamaan rakennustöitä areenan osalta asettamaansa 10 000 € lisävakuutta vastaan 29.4.2024 asti. Ylipainehallin osalta ei ollut nyt tarvetta vakuuden nostamiseen. Jos rakennusluvut (2024-46 ja -50) eivät tule lainvoimaiseksi, niin vakuudet tulee tarkistaa 29.4.2024.</p> <p>Perustelut: Oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole lakiin perustuvaa valitusoikeutta rakennuslupapäätöksistä 2024-46 eikä 2024-50. Rakennuslupapäätöstä ei voida kumota muutoksenhakijoiden esittämien perusteiden mukaan, sillä esiin nostettuja asioita ei arvioida rakennuslupapäätöstä tehdessä. Rakennuslupapäätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakennuslupa on haettu / myönnetty kaavan mukaisille tonteille rakennus- ja maankäyttölain sekä kaavan vaatimusten mukaisesti. Oikaisuvaatimus on aiheeton.</p>
Päätös	<p>Keskustelun kuluessa vt. ympäristötoimenjohtaja teki pohjaesitykseensä seuraavat muutokset: Esityksen ensimmäinen lause muutetaan kuulumaan " Lupa- ja valvontalautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta ja pitää voimassa rakennuslupapäätökset 2024-46 ja 2024-50." Esityksen Perustelut -kappaleen ensimmäisen lauseen jälkeinen tekstiosuus " Rakennuslupapäätöstä ei voida kumota jne. ", poistetaan kokonaisuudessaan.</p> <p>Lautakunta hyväksyi vt. ympäristötoimenjohtajan muutetun esityksen.</p>
Selostus	<p>Rakennuslupapäätöksiin 2024-46 ja 2024-50 on jätetty oikaisuvaatimus. Rakennuslupapäätös 2024-46 koskee urheilu- ja liikuntahallin rakentamista ja rakennuslupapäätös 2024-50 koskee ylipainehallin rakentamista. Molemmissa rakennuslupapäätöksissä hakija on oikeutettu maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla ryhtymään perustustöihin asettamaansa 10 000 € vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.</p> <p>Oikaisuvaatimus on jätetty kirjaamoon 7.3.2024 eli asetetun määräajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksen liitteet on lähetetty kirjaamoon sähköpostilla 7.3.2024 (oikaisuvaatimus tämän pykälän liitteenä ja oikaisuvaatimuksen liitteet oheisaineistona).</p> <p>Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennustarkastajan päätökset 2024-46 ja 2024-50 on kumottava.</p>

Rakennuslupapäätöksessä valitusoikeus on suppea ja se perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192§:n mukaan valitusoikeus rakennusluvasta on

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 2 yksityishenkilöä, joilla ei ole lakiin perustuvaa valitusoikeutta näistä rakennuslupapäätöksistä. Heillä ei ole kiinteistönomistusta tai hallintaa lähiympäristössä. Kohdan 2 valitusoikeus tarkoittaa yleensä luvan hakijaa eikä kuntalaista.

Rakennuslupapäätöstä ei voida kumota muutoksenhakijoiden esittämien perusteiden mukaan, sillä esiin nostettuja asioita ei arvioida rakennuslupapäätöstä tehdessä.

Rakennuslupien hakija hallitsee rakennuspaikkaa, hakemuksen liitteenä on hyväksytyt pääpiirustukset ja muut rakennuskohteeseen vaaditut selvitykset. Lisäksi MRL 135§:n mukaiset rakennusluvan edellytykset täyttyvät ko hankkeissa:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Kun edellä mainitut maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset täyttyvät, niin rakennuslupa tulee myöntää.

Hakijalta on pyydetty vastine oikaisuvaatimukseen (vastine tämän pykälän liitteenä). Hakija ei löytänyt varsinaiseen rakennuslupaan liittyviä perustelua oikaisuvaatimukselle. Rakennuslupa on haettu kaavan mukaisille tonteille rakennus- ja maankäyttölain sekä kaavan vaatimusten mukaisesti. Rakennuslupiin liittyvät suunnitelmat täyttävät rakennuslupien myöntämiseen vaadittavat asiat. Hakijan näkemyksen mukaan oikaisuvaatimus on aiheeton.

Koska oikaisuvaatimuksen takia rakennuslupapäätös ei tullut lainvoimaiseksi, niin rakennuslupapäätöksissä hyväksytyä vakuutta tulee korottaa niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen

kumoaminen voi aiheuttaa (MRL 144§). Vakuuden korotuksessa arvioidaan ne työt, jotka suoritetaan 29.4.2024 mennessä. Hakijan edustajan mukaan ylipainehallin perustustyöt alkavat toukokuussa ja varsinainen hallin pystytys elokuussa eli asetettua 10 000 € vakuutta ei tarvitse korottaa. Urheiluhallin eli areenan osalta töiden purkamisen ja tontin ennallistamiskulut ovat suuruusluokkaa 20 000 € eli jo asetettua vakuutta korotettaisiin 10 000 €.

Esityslistan ohessa:

- Rakennuslupapäätös 2024-46 ja lupaan liittyvä asemapiirros
- Rakennuslupapäätös 2024-50 ja lupaan liittyvä asemapiirros

- Oikaisuvaatimuksen liitteet (kunnanvaltuuston päätös liitteineen ja oheismateriaaleineen 3.6.2019, kunnanhallituksen päätös 25.3.2019, maanvuokrasopimukset)

Esittelijä Vt. ympäristötoimenjohtaja Miia Valkonen

Valmistelija Rakennustarkastaja Päivi Niemi, p. 0400 798 179

Liitteet

- 1 Liite LupaValvLtk 20.3.2024: Oikaisuvaatimus rakennusluvista 2024-46 ja 2024-50, Kiinteistö Oy Leppävesi Areena**
- 2 Liite LupaValvLtk 20.3.2024: Vastine oikaisuvaatimukseen rakennusluvista 2024-46 ja 2024-50, Kiinteistö Oy Leppävesi Areena