

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.10.2021

§ 70

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 398-2021-62,
osoitteessa Karjalankatu 20, Lahti

1082/10.03.00.02/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää

hylätä oikaisuvaatimuksen.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Tiivistelmä

Toiminnan lähiympäristölle aiheuttaman haitan takia tehty oikaisuvaatimus myönnettyyn rakennuslupaan.

Asunto Oy Lahden Karjalankatu 20 c/o JTL-Isännöinti on 26.1.2021 saapuneella hakemuksella hakenut rakennuslupaa liikehuoneiston määräaikaiselle käyttötarkoituksen muutokselle 31.12.2022 saakka: koirakahvilan muutos yksityisen terveydenhuollon palvelujen toimipisteeksi sekä sisäisiä muutoksia.

Rakennuslupa 398-2021-62 on annettu julkipanon jälkeen 24.05.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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; sekä
- 4) kunnalla.

Naapuri on 07.06.2021 oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädettyssä määräajassa jättänyt oikaisuvaatimuksen.

Rakennusvalvonnan vastaus oikaisuvaatimukseen

Rakennusluvan 398-2021-62 aikaisempi käsittely

Huoneisto on otettu käyttöön ennen rakennusluvan hakemista.

Rakennusvalvonta ohjasi toimellaan rakennusluvan hakemiseen.

Alueen asemakaava on vuodelta 1928 ja rakennus on rakennettu vuonna 1936. Huoneiston alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut puoti ja viimeisin käyttötarkoitus on ollut vuodesta 2013 koirakahvila.

Hakemuksesta jätettiin 4 kpl naapuriyhtiöiden huomautuksia.

Huomautukset kohdistuvat lieveilmiöihin, joita toiminnasta aiheutuu.

Hakija antoi perusteellisen vastauksen huomautuksiin, joka on sisällytty lupapäätökseen.

Rakennuslupa on myönnetty määräaikaisena 31.12.2022 saakka ja toiminta on laajuudeltaan hakijan mukaan myös ajallisesti rajoitettua.

Rakennuslupaa rakennusvalvonta on perustellut seuraavasti:

Toiminnan voidaan olevan kuitenkin sallittavaa toimintaa kiinteistössä, koska rakennusten rakentamisesta lähtien ko. tontti sekä koko Karjalankatu on katutason osalta ollut liiketoiminnan käytössä. Haetun huoneiston viereinen huoneisto on tällä hetkellä rakennusluvan mukaisesti tatuointiliikkeen käytössä. Haetun huoneiston koko on alle 10 % rakennuksen kerrosalasta.

Oikaisuvaatimus 8.6.2021

Naapuri on kyseenalaistanut liikehuoneiston aiemman käytön koirakahvilan toiminnan lyhytaikaisuuden vuoksi.

Rakennusvalvonta: rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa. Liikehuoneiston käyttötarkoitus ei viranomaisen näkökulmasta muutu toiminnan muuttuessa. Huoneistolla voi olla vain yksi käyttötarkoitus kerrallaan.

Naapuri huomauttaa asemakaavan vastaisuudesta ja vaatii poikkeamisluvan käsittelyä.

Rakennusvalvonta:

Asia on käsitelty asemakaavan AK Asuinkerrostalo osalta jo rakennusluvassa. Toiminnan voidaan olevan kuitenkin sallittavaa toimintaa kiinteistössä, koska rakennusten rakentamisesta lähtien ko. tontti sekä koko Karjalankatu on katutason osalta ollut liiketoiminnan käytössä. Haetun huoneiston viereinen huoneisto on tällä hetkellä rakennusluvan mukaisesti tatuointiliikkeen käytössä. Haetun huoneiston koko on alle 10 % rakennuksen kerrosalasta.

Naapuri on huomauttanut siitä, että toiminta on aloitettu ennen luvan hakemista.

Rakennusvalvonta: viranomainen on toiminnallaan saanut toimijan hakemaan rakennuslupaa.

Naapuri on huomauttanut aluehallintoviranomaisen menettelystä.

Rakennusvalvonta: ei ole rakennusvalvonnan toimivallassa.

Muilta osin naapurin huomautukset koskevat toiminnan aiheuttamaan lieveilmiöihin alueella.

Rakennusvalvonta: rakennusvalvonnan toimivaltaan ei kuulu yleinen järjestyksenpito

Toimija antoi vastineen 11.6.2021 naapurin oikaisuvaatimukseen, jossa selvensi vielä aiemmin vastattua ja selvensi luvan määräaikaaisuutta: rakennuslupaa haettiin määräaikaiseksi, koska Terveysneuvontapiste Jelpin ja PHHYKY:n välisen ostopalvelusopimuksen perussopimuskausi loppuu 31.12.2022.

Naapuri ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt sellaisia perusteita etteikö maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 135§) rakennusluvan myöntämisen edellytykset olisi olemassa.

Asiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Toimenpiteet

Ote: hakijalle ja huomauttajalle

Julkipano