

§ 47

Asianro 4021/10.03.00.00/2018

Oikaisuvaatimus / 297-34-163-34 / Katajalehdonkatu 8 / Rakennustarkastajan rakennuslupapäätös 23.4.2018 § 272, D 18-254-R

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Tiivistelmä

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen on 23.04.2018 § 272 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon, viiden paritalon, autotalli/katos/jätevaraston, autokatoksen ja saunarakennuksen rakentamiseen sekä omakotitalon ja talousrakennuksen purkamiseen kiinteistölle 297-34-163-34 osoitteeseen Katajalehdonkatu 8.

Naapurikiinteistön 297-34-163-7 omistajat ja naapurikiinteistön 297-34-163-5 haltijat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen 9.5.2018. Luvan hakija on antanut asiaan vastineen 24.5.2018.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa sen käsiteltäväkseen.

Oikaisuvaatimus 9.5.2018 (jaetaan liiteaineistona).

Hakijan antama vastine 24.5.2018 (jaetaan liiteaineistona).

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastaja Ilkka Korhosen 23.04.2018 § 272 päätöksen kokonaisuudessaan voimassa sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Perustelut

Naapurin kuuleminen

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä säädetään naapurin kuulemisesta muun ohella seuraavasti: ”Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.”

28.06.2018

47 §

Selostus ja perustelu

Oikaisuvaatimuksessaan naapurikiinteistöt vaativat, että rakennuspaikalla määrätään toimitettavaksi katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi ja rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi.

Todetaan, että rakennusvalvonta on suorittanut naapurin kuulemisen viran puolesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n menettelysäännöksen mukaisesti. Naapurikiinteistöt ovat toimittaneet huomautuksensa kirjallisesti rakennusvalvontaan. Todetaan myös, että MRL 133.2 §:n mukaisen alkukatselmuksen järjestäminen on viranomaisen harkinnassa. Ottaen huomioon naapurikiinteistöjen huomautusten ja niiden perustelujen ilmeneminen selvästi kuulemiskirjelmästä ja alueen yksityiskohtaisen asemakaavan ohjaavuusvaikutus lupakäsittelyyn, katselmuksen toimittaminen on ollut ilmeisen tarpeellista.

Kyseinen rakennushanke ei myöskään sisällä sellaisia rakentamistoimenpiteitä, joihin olisi tarvittu naapurin nimenomainen suostumus. Naapurin suostumuksen tarve pohjautuu kaavoitetuilla alueilla kaavan noudattamiseen. Asemakaavoissa määritellään lähes poikkeuksetta rakentamisen sijoittumisesta naapuruston kannalta. Naapurin kuulemisessaan esittämä kielteinen kanta ei tässä tapauksessa ole johtanut hakemuksen hylkäämiseen. Koska asemakaava on hyvin yksityiskohtainen ja haettu rakentaminen sen mukainen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät myös MRL 135.1 §:n 6. kohdan ”rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista” osalta.

Asemakaavan mukaisuus

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 135 §:n rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella:

”Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 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 naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.”

Selostus ja perustelu

Oikaisuvaatimuksessaan naapurit ovat esittäneet, että päätös kumottaisiin asemakaavan vastaisena. Perusteluissaan naapurit vetoavat siihen, että ahdas rivitalomainen rakentaminen ei ole sallittu ja ko. rakentaminen edellyttäisi asemakaavan muuttamista.

Voimassaolevan asemakaavan mukaan hanke sijaitsee AO Erillispientalojen korttelialueella. Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaa $e=0.35$. Hankkeen laajuus ei ylitä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Asemakaava merkintä rto-2 tarkoittaa että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.

Rakentamistapaohjeessa edellytetään muun muassa, että rakennuksen sijoittelussa on huomioitava naapurin rakentaminen. Päärakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennusala (rajasta) tulee olla vähintään 4 metriä, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen. Pääikkunan eteen saadaan näin 8 metriä rakentamatonta tilaa, mikä mahdollistaa asuinhuoneiden pääikkunoiden sijoittamisen myös rakennuksen päätyyn, jos ne ovat autotallin katon yläpuolella ja kun ne näin ovat vähintään 8 metrin päässä naapurin korkeimmasta päärakennuksesta. Autotalli saa olla 2 metrin päässä rajasta, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen.

Voimassaolevassa kaavassa tai rakentamistapaohjeessa ei ole rajoitettu asuntojen tai rakennusten lukumäärää. Rakennuksia saa tehdä em. etäisyydet huomioiden niin paljon, kun tontin rakennusoikeus sallii. Voimassa oleva asemakaava sallii useamman omakoti- tai paritalon rakentamisen ko. tontille, joten tältä osin naapureiden vaatimukset tulee hylätä.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Kuopion kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristö- ja rakennuslautakunta. Lautakunta on delegoinut rakennuslupia koskevat toimivallat viranhaltijoille alueittain ja eri asteisesti.

Naapurit moittivat oikaisuvaatimuksessaan käsittelijöiden vaihtumista ja naapureiden mielestä käsittelijöiden vaihtuminen ei ole hyvää hallintotapaa ja aiheuttaa kysymyksiä asian hoitamistavasta.

28.06.2018

47 §

Voimassaolevan kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön 13 c mukaan:

Rakennustarkastaja johtaa alueellista rakennusvalvontaa. Kuopion kaupungin rakennustarkastaja toimii maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 21.2 §:n tarkoittamana rakennustarkastajana koko yhteistoiminta-alueella ja päättää kohdan 1 mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisista rakennusluvista (MRL 125§), kun hakemus sisältää väestönsuojan rakentamisen tai vähäisen poikkeamisen (MRL 175 §).

Kyseinen hakemus sisältää väestönsuojan rakentamisen, jolloin asiaa koskevassa rakennuslupapäätöksessä on toimivalta rakennustarkastajalla.

Päätöksen valmistelun osalta ei toimintasäännössä ei ole rajausta ketkä rakennusvalvonnan viranhaltijat osallistuvat hakemusvaiheessa asioiden valmisteluun. Valmisteluun osallistuvien henkilöiden määrääminen on puhtaasti työnjohdollinen asia ja käsittelijän määrääminen tehdään riippuen kunkin alueen tai valmistelijan resursseista ja työkuormasta.

Kaupunkikuvallisesti hankkeesta on annettu kolmannella kerralla puoltava lausunto, jolloin hanke on kaupunkikuvallisesti hyväksytyjen periaatteiden mukainen.

Ympäristö ja rakennuslautakunta toteaa, ettei asiassa ole ilmennyt seikkoja, jotka osoittaisivat hankkeen olevan asemakaavan tai rakentamistapaohjeen vastainen tai hanketta ei olisi ohjattu hyvää hallintotapaa noudattaen. Oikaisuvaatimuksen alaista rakennustarkastajan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Liitteet	3	4021/2018 Oikaisuvaatimus (Ei julkaista internetissä)
	4	4021/2018 Vastine (Ei julkaista internetissä)
Viiteaineisto	*	4021/2018 Rakennuslupa 23.4.2018 § 272 ja hankkeen asemapiirustus ja julkisivupiirustukset (Ei julkaista internetissä)

Valmistelija
Ilkka Korhonen puh. +358 44 718 5172
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

