

23.08.2018

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

47 §

28.6.2018

§ 59

Asianro 4021/10.03.00.00/2018

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.6.2018 47 §

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.”

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 säädetty rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät myös MRL 135.1 §:n 6. kohdan ”rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria 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 säädettyt 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

23.08.2018

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria 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 rakennusalaan (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 päädyn, 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 toimitukset viranhaltijoille alueittain ja eri asteisesti.

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

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 hyväksyttyjen 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

4021/2018 Oikaisuvaatimus (Ei julkaista internetissä)
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

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5172

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

23.08.2018

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja täydentää ympäristö- ja rakennuslautakunnassa 28.6.2018 47 § tehtyä esitystä seuraavasti.

Lisäselvitykset

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen on pyytänyt Kaupunkisuunnittelupalvelujen liikenneinsinööriltä lausunnon jonka mukaan kyseisen, lyhyen tonttikadun liikenne on arviolta n. 120 ajon/vrk tulevassa tilanteessa, jossa kiinteistöllä oleva nykyinen talo poistuu ja tilalle tulee viisi uutta paritaloa ja yksi omakotitalo, yhteensä 1552 k-m2. Arviossa on siis otettu huomioon kadun varrella olevat muut omakotitalot sekä ko. tontille suunniteltu rakentaminen. Arvio perustuu Suomen ympäristöministeriön julkaisuun 'Liikennetarpeen arviointi maankäytösuunnittelussa'. Tonttikadun nykyistä liikennettä ei ole laskettu ja arvio perustuukin olevan ja suunnitellut kiinteistömässä kerrosneliöihin em. suunnitteluohjeen mukaisesti.

Vertailun vuoksi lähellä olevan Pölläkänlahdentien rakennusmassan tuottamaan liikennemäärän ja se on samaa luokkaa n. 130 ajon/vrk. sekä Mäntyharjunkatu, jota pitkin kulkee monien yläkoululaisten koulureitti kohti Jynkänlahden koulua. Mäntyharjunkadun rakennusmassan perusteella tehty liikennemääräarvio on n. 150 ajon/vrk.

Liikenneviraston jalankulku- ja pyöräliikenteen suunnitteluohjeen (2014) mukaan jalankulku suositellaan erotettavaksi autoliikenteestä, kun autoliikenteen määrä on yli 250 ajon/vrk. Tämä tarkoittaa rakennusmassan osalta n. 7500 k-m2, kun Katajalehdonkadun suunnitelman mukaisessa tilanteessa on 3422 k-m2. Toki erottelun tarve on suurempaa mm. koulujen läheisyydessä, mutta silti liikenneinsinööri katsoo lausunnossaan, että kyseinen tonttikatu on varsin turvallinen koulutie myös tulevassa tilanteessa.

Liikenneinsinööri lausunnossaan näkee haasteelliseksi rakentamisen aikaiset ja erityisesti maanrakennusvaiheen liikennejärjestelyt, jolloin rekka-autoliikenne kiinteistölle ja sieltä pois on vilkasta. Tämän vuoksi rakentaja tulisi velvoittaa huomioimaan erityisesti koululaisliikenne, joka käyttää Katajalehdonkadun päästä lähtevää kevyen liikenteen reittiä koulun kohdalle olevalle alikululle päästäkseen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on tehnyt 13.8.2018 klo 14-16 rakennuspaikalla käynnin hankkeen ympäristöön soveltuvuuden arvioimiseksi ja rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastaja Ilkka Korhosen 23.04.2018 § 272 päätöksen kokonaisuudessaan voimassa sekä täydentää 28.6.2018 47 § tehtyä esitystä edellä mainituin täydennyksin.

Lisäksi lautakunta lisää lupamääräyksen, jossa edellytetään rakennushankkeeseen ryhtyvää sopimaan rakentamisen aikaisista liikennejärjestelyistä kunnallisteknisen suunnittelun kanssa ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Liitteet

- 7 4021/2018 Oikaisuvaatimus (Ei julkaista internetissä)
- 8 4021/2018 Vastine (Ei julkaista internetissä)

Viiteaineisto

- * 4021/2018 Rakennuslupa 23.4.2018 § 272 ja hankkeen asemapiirustus ja julkisivupiirustukset (Ei julkaista internetissä)

Valmistelija

23.08.2018

59 §

Ilkka Korhonen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5172

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että jäsen Viljakainen saapui kokoukseen kello 16.20 tämän asian käsittelyn aikana.

