

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

09.01.2020

7 §

§ 7

Asianro 37/10.03.00.00/2020

Ylimääräinen asia / Oikaisuvaatimus / 297-33-23-2 / Kipparinkatu 1 / Rakennuslupa 16.12.2019 § 1188, lupatunnus 19-1236-R / asuinkerrostalo ja autokatos/jätetila**Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Tiivistelmä

Rakennustarkastaja on 16.12.2019 § 1188 myöntänyt rakennusluvan asuinkerrostalon ja autokatos/jätetilan rakentamiseen kiinteistölle 297-33-23-2 osoitteeseen Kipparinkatu 1.

Naapurikiinteistö 297-33-22-5 Asunto Oy Kuopion Seilori on tehnyt rakennustarkastajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen 2.1.2020. Luvan hakija on antanut asiaan vastineen 3.1.2020.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa sen käsiteltäväkseen.

Oikaisuvaatimus 2.1.2020

As Oy Kuopion Seilori esittää oikaisuvaatimuksenaan, että rakennuspaikan autopaikkavelvoitetta tulee muuttaa siten, että siihen lisätään 3-4 autopaikkaa taloyhtiössä vierailevien käyttöä varten.

Pohjola Rakennus Oy:lle on vahvistettuun asemakaavaan tehdyllä poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennuslupa kasvattaa rakennustehokkuutta, mikä lisää rakennusyhtiön saamaa taloudellista hyötyä.

Asunto Oy Kuopion Seilori katsoo, että kohtuullisena pidettävänä vastikkeena saamastaan hyödystä rakennusyhtiölle tulee asettaa velvoite rakentaa ko. tontille 3-4 vieraspysäköintipaikkaa asemakaavamääräyksen 1 ap/asunto lisäksi. Vieraspaikkojen lisääminen palvelee ensisijaisesti tulevia talon asukkaita, ennaltaehkäisten ongelmia taloyhtiössä vierailevien autojen pysäköimisen suhteen. On kohtuullista, että rakentaja huomioi tulevien asukkaiden asumismukavuuteen vaikuttavan seikan, jonka kustannusvaikutus rakentajalle on varsin marginaalinen.

Vieraspysäköintipaikkojen rakentaminen helpottaa muutoinkin ko. alueella ongelmalliseksi koettua pysäköintiä nimenomaan koskien taloyhtiöissä vierailevia. Vieraspysäköintipaikkoja on pyritty toteuttamaan myös muissa alueen taloyhtiöissä, vaikka siihen ei olekaan suoranaista asemakaavan mukaista velvoitetta.

Hakijan vastine 3.1.2020

Vastine Asunto Oy Kuopion Seilorin 2.1.2020 tekemään oikaisuvaatimukseen lupa asiassa 19-1236-R

Oikaisuvaatimuksessa As Oy Kuopion Seilori esittää, että rakennuspaikan autopaikkavelvoitetta tulee muuttaa siten, että asemakaavan mukaisen autopaikkavelvoitteen lisäksi tulee rakentaa 3-4 autopaikkaa lisää taloyhtiössä vierailevien käyttöön. Perusteluina poikkeamisluvalla saatu lisää rakennustehokkuutta ja siten taloudellisen hyödyn vastikkeeksi pitäisi rakentaa vieraspaikkoja.

Asunto Oy Kuopion Kipparin perustelut siitä miksi oikaisuvaatimus tulee hylätä:

1. Lupahakemuksen asemapiirustuksessa on esitetty kaikki asemakaavan vaatimat autopaikat, eli 1ap/asunto ja asemakaava ei edellytä erikseen osoitettavaksi osaa ko. autopaikoista vieraspaikoiksi. Eli kaavamääräys toteutuu 100 %:sti.
2. Edellisten Pohjola Rakennuksen kohteiden kokemuksella tällä autopaikkavaatimuksella jää useita autopaikkoja myymättä ja ne on annettu taloyhtiölle vieraspaikoiksi. Esim. kanavan toisella puolella Keilanrinteellä heinäkuussa 2019 valmistuneen As Oy Kuopion Keilantorin 63:sta autopaikasta saatiin myytyä 43 autopaikkaa 56 asunnon loppuunmyydyssä kohteessa, vaikka tarjosimme lopussa autopaikkoja lähes ilmaiseksi asukkaille. Lahjoitimme 10 autopaikkaa taloyhtiölle vieraspaikoiksi ja 10 autopaikkaa on edelleen myymättä. Taloyhtiö ei suostu ottamaan enempää vieraspaikoiksi. As Oy Kipparista on nyt varattu 13 asuntoa ja 4 varaajaa ei ole varannut autopaikkoja, eli jo nyt on jäämässä 4 autopaikkaa vieraspaikoiksi.
3. Poikkeamisluvalla ei ole haettu eikä saatu lisää rakennusoikeutta, vaan AT25% merkintä muutettu AT15% merkinnäksi ja samaa muutosta on hakenut useampi muu taloyhtiö samalla alueella, eli näin on saatu yhdenvertainen kohtelu muitten rakennusliikkeiden kanssa. Muut poikkeamista hakenneet taloyhtiöt eivät ole joutuneet kompensoimaan muutosta lisäämällä autopaikkoja hankkeeseen.
4. Jos As Oy Kipparin pihalle lisätään 4 autopaikkaa, niin viher- ja oleskelualue pienenee olemattomaksi ja kulku talosta kevyenliikenteenväylälle muuttuu turvallisesta viheralueen väylästä parkkialueen läpi kuljettavaksi väyläksi. Esim. lapsille muutos olisi huomattavasti turvattomampi.
5. Samoin lumien läjitysalue talvella pienenee ja osa lumesta jouduttaisiin ajamaan pois jo muutenkin ylikuormitetulle lumenkaatopaikalle. Lisäksi lumenajo aiheuttaisi ylimääräistä liikennettä alueelle ja kuormittaisi ilmastoa turhaan.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennustarkastajan 16.12.2019 § 1188 päätöksen kokonaisuudessaan sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Asemakaavan mukaisuus

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan 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
6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennuspaikan autopaikkavelvoitetta tulee muuttaa siten, että siihen lisätään 3-4 autopaikkaa taloyhtiössä vierailevien käyttöä varten ja perustelee, että vieraspaikkojen lisäämisellä ennaltaehkäistään kiinteistössä ja alueella ongelmaksi koettua pysäköintiä. Hakijan antaman vastineen mukaan ko. vaatimus on perusteeton ja autopaikkojen lisääminen pienentää suunniteltua oleskelualueutta ja lumitiloja.

Voimassaolevan asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite kyseisen kiinteistön osalta on 1 ap/asunto. Hakija on esittänyt suunnitelmissa asuinkerrostaloon rakennettavaksi 33 asuntoa. Autopaikkalaskelma on esitetty asemapiirustuksessa. Vaikka oikaisuvaatimuksessa edellytetyt autopaikat tulisivatkin tarpeeseen, niin siitä huolimatta hakijalla on oikeus rakentaa asemakaavan mukaisesti. Voimassaolevan lainsäädännön mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei voi edellyttää hakijaa muuttamaan suunnitelmia asemakaavamääräystä tiukemmin, vaan kysymys on myös hakijan oikeudesta rakentaa asemakaavan edellyttävällä tavalla. Hakijalla on oikeus saada rakennuslupa, jos haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Koska päätöksenteossa tulee ottaa huomioon myös oleskelua, lumitilaa, leikkialueita ja kulkua varten asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset, niin voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus on perusteeton ja se tulee hylätä kokonaisuudessaan.

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

Liitteet

- 11 37/2020 Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)
12 37/2020 Vastine (ei julkaista internetissä)

Viiteaineisto

- * 37/2020 Rakennuslupapäätös ja asemapiirustus (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

Merkittiin, että ylimääräinen asia julkaistiin luottamushenkilöiden verkkopalveluun ja lähetettiin lautakunnan jäsenille sähköpostitse 7.1.2020.

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

09.01.2020

7 §

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti yksimielisesti ottaa ylimääräisen asian käsiteltäväkseen. Asia käsiteltiin kokouksessa asiakohtana 7, § 7.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

