

**Oikaisuvaatimukset / 297-32-175-1 / Rauhalahdentie 41 / Rakennuslupa
4.5.2020 § 362, lupatunnus 20-320-R / Palvelukoti ja jäte-/varastorakennus****Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Tiivistelmä

Tarkastusarkkitehdin myöntämästä rakennusluvasta 4.5.2020 § 362, lupatunnus 20-320-R on tehty määräajassa kaksi oikaisuvaatimusta. Hakija on antanut vastineen. Asiassa on kyse palvelukodin ja jäte-/varastorakennuksen rakentamisesta osoitteeseen Rauhalahdentie 41, Kuopio. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa sen käsiteltäväkseen.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa tarkastusarkkitehdin 4.5.2020 § 362 päätöksen kokonaisuudessaan sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Kiinteistön 297-32-0182-2 haltijat oikaisuvaatimuksessaan ovat tuoneet esille, että alue on kaavoitettu vuonna 1991 eikä kaavaa ole muutettu. Kaavassa tontti on kaavoitettu ”julkisten lähipalvelurakennusten kortteli-alueeksi”. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksenselostuksessa niin ikään vuodelta 1991 ko tontista kirjoitetaan seuraavanlaisesti: ”Alueella on lisäksi tilavaraus yhtä päiväkotia varten”. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat vahvasti sitä mieltä, että nyt rakennusluvan saaneelle kiinteistölle suunniteltutoiminta on ristiriidassa kaavassa määritetyn tontin käyttötarkoituksen kanssa. Tontille suunniteltu toiminta ei täytä julkisen palvelun kriteerejä (toisin kuin esimerkiksi päiväkoti jolle asemakaavan selostuksen mukaisesti tila on varattu).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että voimassaolevan asemakaavan mukaan hanke sijaitsee YL Julkisten lähipalvelurakennusten kortteli-alueella. Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan $e=0.4$ tontin pinta-alasta. Hankkeen laajuus ei ylitä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Ympäristöministeriön ohjeen mukaan erityisryhmien asumiselle soveltuvat sekä asumiseen kaavoitetut tontit, että Y-tontit. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa rajata päätöksissään asemakaavan salliman pääasiallisen käyttötarkoituksen sisällä eri käyttäjäryhmiä tai soveltumista erilaisille mielen-terveyskuntoutujille.

Kiinteistön 297-32-0182-3 haltija oikaisuvaatimuksessaan on tuonut esille, että rakennuspaikka sijaitsee laajan sade- ja hulevesien valuma-alueen pohjalla ollen siten hyvin epätarkoituksenmukainen rakennuspaikkana eikä tämän tyyppistä riskirakentamista tulisi edistää. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myönnetyn rakennusluvan mukainen rakentaminen ja rakennuk-

sen hulevedet pilaavat suolammen pienvesistön tai vähintäänkin joka tapauksessa heikentävät vesistön ja suoympäristön tilaa merkittävästi. Kysymys on pienestä lammesta ja siten hyvin herkästi pilaantuvasta pienvedestä, jonka välitön ympäristö tulisi jättää rakentamatta ja säilyttää kasvi- peitteisenä. Rakentaminen välittömästi pienveden läheisyyteen ja siten, että rakennuspaikan ja rakennuksen hulevedet johtuvat veteen ei ole nykypäivän yhdyskuntarakentamisen eikä ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden ja strategioiden mukaista, minkä vuoksi rakennuslupaa ei tule myöntää.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hakija on esittänyt rakennuslupavaiheessa hulevesiselvityksen, jonka mukaan hulevedet johdetaan viivytysjärjestelmän kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Tontin alaosan hulevedet pumpataan järjestelmään tarvittavin osin. Suolampeen ja sen ympäristöön ei johdeta hulevesiä varsinaiselta rakennusalueelta. Jalankulkuväylän viereiseltä nurmialueelta, ns. maisemointivyöhykkeeltä valuu vähäisiä määriä pintavesiä lammen suuntaan. Samassa selvityksessä on esitetty viivytysjärjestelmän mitoitus. Rakennuslupapäätöksessä on erillinen lupamääräys rakennusvalvontaan toimitettavista erityissuunnitelmista. Tätä asiaa koskevia ovat hulevesisuunnitelma ja lvi suunnitelmat jonka hankkeeseen ryhtyvä esittää ennen ko. työhön ryhtymistä. Rakennuslupapäätöksen yhteydessä vahvistetaan vain pääpiirustukset muut suunnitelmat ovat erityissuunnitelmia, jotka vahvistetaan rakentamisaikana noudatettavaksi.

Lisäksi lautakunta toteaa, että rakennuslupavaiheessa hakija on esittänyt selvityksen perustamis- ja pohjaolosuhteista rakennuspaikkaan liittyen. Selvityksen mukaan luonnollinen maaperä tontilla on suoritettujen tutkimusten perustella pintaosiltaan n. 0.6-0.8 m:n syvyyteen pinta- ja valumavesien sekä roudan löyhdyttämää hiekkaista silttiä ja/tai silttistä hiekkaa. Alapuolella on silttinen hiekkamorenikerros, jonka tiiviys vaihtelee kairausvastuksen perusteella keskitiiviistä tiiviiseen. Kairaukset päättyivät 0.9 – 5.1 metrin syvyyteen joko tiiviiseen maakerrokseen, kiviin tai kalliioon. Rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti morenikerroksen päälle tehdyn täyttökerroksen varaan yhtenäiselle raudoitetulle perusmuurianturalle tai pilarianturoille. Anturoiden alapuolelle suositellaan rakennettavan vähintään 300 mm:n paksuinen kapillaarikerros sepelistä tai salaojasorasta. Geoteknisenä kantokykynä maapohjan murtumista vastaan voidaan perustuksia mitoitettaessa käyttää arvoa 150 kPa. Lopulliset suunnitelmat määritetään rakennesuunnittelun yhteydessä ja varmistetaan aina työmaalla kaivun edetessä. Hakija on velvollinen esittämään kunkin vaiheen erityissuunnitelmat rakennusvalvontaan lupamääräysten mukaisesti.

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 rakennuslupan 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.

Rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan ja hyvän rakentamistavan mukaan. Asemakaava-

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

25.06.2020

46 §

van laadinnan yhteydessä ratkaistaan tulevan rakentamisen yleinen käyttötarkoitus, yleiset reunaehdot rakentamisen laadusta ja laajuudesta sekä kaupunki- ja maisema-kuvallisista seikoista.

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

Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetty rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Hanke on asemakaavan mukainen, rakennus soveltuu paikalle ja rakentaminen täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetty sekä muut lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset eikä rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapuriin teistön sopivaa rakentamista.

Liitteet

- 5 4204/2020 Oikaisuvaatimus tontin 297-32-182-2 haltijat (Ei julkaista internetissä)
- 6 4204/2020 Oikaisuvaatimus tontin 297-32-182-3 haltija (Ei julkaista internetissä)
- 7 4204/2020 Vastine oikaisuvaatimukseen liitteineen (Ei julkaista internetissä)

Viiteaineisto

- * 4204/2020 Rakennuslupapäätös (Ei julkaista internetissä)
- * 4204/2020 Hankkeen asema-, julkisivu- ja piharakennuspiirustukset (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

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

