

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 16.9.2021 § 10 / 297-18-17-18 / Rönöntie 3c / omakotitalo, autotalli/autokatos/tekn.tila, kiviaita, laiturin ja maalämpökaivo

**Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Selostus asiasta

Asiassa on kyse omakotitalon rakentamisesta Kuopion kaupungin Rönön kaupunginosaan kiinteistölle 297-18-17-18 osoitteeseen Rönöntie 3c. Korkein hallinto-oikeus kumosi hanketta koskevan alkuperäisen valvontamääräyksen rakennuslupapäätöksen 6.8.2015 § 57, lupatunnus 15-757-R asemakaavan vastaisena (KHO päätös antopäivä 14.8.2017, taltio 3853, diaarinumerot 2493/1/16 ja 2574/1/16).

Hakija haki tämän jälkeen asemakaavasta poikkeamista (asemakaavapäätöksen päätös 26.10.2017 § 25), joka tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä (KHO päätös antopäivä 23.12.2020, taltio 4415, diaarinumero 3546/1/19).

Rakennustarkastaja myönsi 3.5.2021 § 402 uuden rakennusluvan omakotitalon, autotalli/autokatos/teknisen tilan, kiviaidan, laiturin ja maalämpökaivon rakentamiseen kiinteistölle 297-18-17-18 osoitteeseen Rönöntie 3c. Päätös perustuu KHO:n päätöksellä lainvoimaiseksi tulleeseen asemakaavasta poikkeamiseen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.9.2021 § 10 hylkäsi naapurikiinteistön 297-18-17-16 omistajien tekemän oikaisuvaatimuksen ja piti rakennustarkastajan 3.5.2021 § 402, lupatunnus 21-0182-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa sekä toisti rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Asiasta on valitettu edelleen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka pyytää lautakunnan lausuntoa asiaan. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa hallinto-oikeudelta 11.2.2021 saakka.

Esitys

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Valitus ja vaatimus rakennuslupapäätöksen kumoamisesta tulee kokonaisuudessaan perusteettomana hylätä.

Lautakunta toistaa rakennuslupapäätöksen 3.5.2021 § 402 ja lautakunnan päätöksen 16.9.2021 § 10 perustelut ja lisäksi lausuu seuraavaa.

Suunnitelmien korkeusmerkinnät ja maanpinnan nostot

Valittajan mukaan rakennuslupa olisi myönnetty väärin korkeuslukemien perusteella ja maanpinnan nostoista on merkittävää haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että lupahakemuksessa esitetyt korkeuskäyrät ja -lukemat molempien rakennusten ja tonttien puolella rajan tuntumassa ovat riittävällä tarkkuudella oikein esitetty. Rakennuksen ensimmäisen 1. kerroksen lattiataso on alempana kuin valittajan kiinteistön lattiataso. Valittajan kiinteistöllä on kellarikerros, joka ei sinällään ole peruste sille, että viereen rakennettavan rakennuksen lattiatasot tulisi rakentaa samaan tasoon.

Lähtökohtaisesti asemakaava-alueella on kysymys hakijan oikeudesta rakentaa asemakaavan ja annetun poikkeamispäätöksen mukaisesti. Maanpintojen korkeus ja kaltevuus suhteessa naapuriin ei saa estää asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukaista toteuttamista. Korkeusasemien ja maanpintojen osalta kysymys on harkinnasta, jolla rakennus saadaan sijoitettua riittävän ylös kadunpinnasta ja olevista maanpinnoista kuitenkin niin, ettei siitä aiheudu tarpeetonta haittaa naapureille ja rakennetulle ympäristölle.

Asemakaavassa ei ole määräystä mihin korkeusasemaan rakennuksen lattiatasot ja alue tulisi rakentaa. Valittajan kiinteistön omakotitalo on nyky-määräyksiin nähden rakennettu liian alas, mm. kellarikerrokseen on aikoinaan sallittu asuinhuonetiloja, jotka ovat osittain maanpinnan alapuolella. Ko. tyyppinen rakentaminen ei ole nykyisin edes sallittua. Asiassa tulee ratkaistavaksi se, voidaanko viereen tulevalle hankkeelle edellyttää korkeusasemien laskemista vain sillä perusteella, että valittajan kiinteistön kellarikerros on rakennettu osittain maanpinnan alapuolelle.

Naapurikiinteistön omistajan väitteistä huolimatta suunnitelmista käy ilmi lupaharkinnan kannalta tarkoituksenmukaiset tiedot olevista ja suunnitelluista maanpintojen korkeusasemista. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hankkeesta laaditusta julkisivupiirustuksista ja leikkauspiirustuksesta käy riittävällä tavalla ilmi lupaharkinnan kannalta tarpeelliset tiedot rakennuksen korkeusasemista ja niiden suhteesta naapurikiinteistöön. Piirustuksen perusteella on arvoitu rakennuksen sopeutuminen ympäristöön sekä rakentamisen vaikutus kaikkien naapureiden asemaan ja kaupunkikuvaan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että nyt muutoksenhaussa olevan omakotitalon lattiatason alimman korkeusaseman saavuttaminen ei ole edellyttänyt kovin merkittävää maanpinnan korottamista eikä siten tarpeettomasti haittaa viereisen kiinteistön alueen käyttämistä tai rakentamista. Haitta on lähinnä esteettinen.

Rakennuksen korkeuden ja etäisyyden suhde naapurikiinteistöön

Valittajan mukaan suunniteltu rakennus ei täytä ympäristöministeriön asutosuunnittelun asetuksen vaatimuksia rakennuksen korkeuden ja etäisyyden suhteen naapurikiinteistöön.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että asiassa sovelletaan ympäristöministeriön asetusta "G1 asutosuunnittelu määräykset ja ohjeet

(2005)", koska hakemus on tullut vireille 30.9.2017 eli ennen uuden asun-
tosuunnitteluasetuksen voimaantuloa. Sinällään uudessa ympäristöminis-
terion asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n 2 momen-
tissa oleva määräys on täsmälleen sama kuin G1:n määräys.

Asiassa on ensisijaisesti ratkaisevaa, sijoittuuko rakennus asemakaavan mukaisesti. Voimassaolevan asemakaavan mukaan rakennuksen saa sijoittaa lähimmillään 2 metrin päähän kiinteistön rajasta. Suunniteltu rakennus sijoittuu 2,7 m päähän valittajakiinteistön rajasta. Asuntosuunnittelu G1 (2005) ohjeen 2.4.1 määräyksen mukaan: *Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempiäkin.*

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että suunnitellun rakennuksen osalta ko. vaatimus täyttyy. Mm. ruokailutilassa on pääikkuna valittajan kiinteistöön päin ja sen lisäksi ruokailutilasta vaatimukset täyttävä aukko 1/10 huonealasta on järvelle päin, jossa on 8 metriä rakentamatonta tilaa.

Asian ratkaisemisen kannalta olevan rakennuksen pääikkunoiden sijainneilla ei ole merkitystä, koska suunniteltu rakennus sijoittuu asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukaisesti. Suunniteltu rakennus on teknisesti ympäristöministeriön G1 Asuntosuunnittelun määräykset täyttävä sekä myös uudemman ympäristöministeriön asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun asetuksen (127/2018) 5 §:n 2 momentissa olevan määräyksen täyttävä ratkaisu.

Autopaikat

Valituksessaan naapuri on tuonut esille, että autoja pidetään laatoitetulla piha-alueella liian lähellä hänen omistamaansa rakennusta. Lisäksi valittaja toteaa että, suunnitelmissa esitettyä matalaa tukimuurin jatkoa ei ole toteutettu suunnitelmien mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että asiassa sovelletaan ympäristöministeriön asetusta "D2 Rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto määräykset ja ohjeet (2012)" 3.4.1.1 määräystä, jonka mukaan ulkoilmalaitteen etäisyys autojen pysäköintipaikasta on oltava vähintään kahdeksan metriä. Kohdan 3.4.1.2 mukaan kuitenkin erillispientaloissa voidaan vähimmäisetäisyydet alittaa ja toisaalta uudessa ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta (1009/2017) ei ole enää metrimääriäisiä etäisyysvaatimuksia. Asiassa ratkaisevaa on, miten autopaikat on sijoitettu suunnitelmissa eli missä varsinaiset autopaikat sijaitsevat. Hankkeen hylkääminen ainoastaan sillä perusteella, että naapuri käyttää koko piha-alueen pysäköintiin ei ole peruste hylätä rakennusluoppäätöstä. Pientalovaltaisilla alueilla tontit ovat kapeita ja pysäköintiin varatut alueet ovat hyvin ahtaita eikä pysäköintipaikkoja voida aina sijoittaa siten ettei, niistä jotakin haittaa tulisi viereisille kiinteistöille. Pientalotonteilla liikennöinti on pääasiassa hyvin vähäistä ja tilapäistä. Jatkuva ilmanlaadun heikkenemisestä ja siitä aiheutuvasta haitasta ei ole kysymys. Ko. asiassa kysymys ei ole myöskään laajasta kymmeniä autoja sisältä-

västä kerrostalo- tai rivitalohankkeen pysäköintipaikoista, joissa pakokaasujen pitoisuudet voisivat kasvaa haitalliselliselle tasolle.

Tukimuurin toteutusta ei tässä vaiheessa voi tarkastella, koska hanke on vielä kesken muutoksenhaun vuoksi.

Katselmuksen tarpeellisuus

Valituksessaan naapuri on tuonut esille, että rakennusvalvonta on hävittänyt tahallaan valittajan kiinteistöä koskevat asiakirjat. Asiakirjat olivat kadoksissa muutaman vuoden ja ne löytyivät LVI-tarkastajan työhuoneesta joulukuussa 2021. Asiakirjojen löytymisestä on ilmoitettu valittajalle sähköpostitse 17.12.2021.

Valittaja on esittänyt, että hänen oikeusturvansa kannalta kiinteistöllä olisi pidettävä katselmus. Mikäli hallinto-oikeus katsoo katselmuksen tarpeelliseksi, rakennusvalvonta voi pyynnöstä osallistua katselmukselle.

Valittajan liite 4 vastaukset väärinkäytöksiin

1. Nyt muutoksenhaunalainen rakennuslupa on tullut vireille 30.9.2017, aiemmat viranhaltijoiden, lautakunnan päätökset ja valittajan valitukset eivät ole valideja tämän asian ratkaisemisessa koska ne on kumottu KHO päätöksellä.
2. Lähetämme hallinto-oikeudelle vuoden 1991 lupapäätöksen ja pohjapiirustuksen, josta ilmenee valittajan omakotitalon laajennus ja muutokset. Tämän lisäksi lähetämme vuoden 2006 lupapäätöksen- ja pohjapiirustuksen, joka sisältää sisäiset muutostyöt kellarissa, autotallin ja lasikuistin.
3. Voimassa olevan kaavan mukaan etä-1=2 määräys käytännössä tarkoittaa pääikkunoiden sijoittamista myös muuhun ilmansuuntaan, jos 8 metrin vapaa etäisyys ei täyty ja siten valittajan kiinteistölle sijoitetut kellarin makuuhuoneen ikkunat eivät ole määräysten mukaisia, koska ne avautuvat pelkästään naapurirakennuksen suuntaan.
4. Tällä hetkellä valittajan kiinteistön 18-17-16 rekisterissä olevat rakennuksen laajuustiedot poikkeavat todellisesta. Rakennusvalvonta on pyytänyt lisäselvitystä, mutta kiinteistön omistaja ei ole vastannut selvityspyyntöön.

Lausuma Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Valitus tulee hylätä perusteettomana. Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetty rakennuslupan myöntämisen edellytykset. Hanke on poikkeamispäätöksen- ja 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 naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Liitteet

- 5 5128/2021 Lausunto- ja asiakirjapyyntö ja valitus (Ei julkaista internetissä)

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

03.02.2022

6 §

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.

