

§ 48

Asianro 4375/10.03.00.00/2018

Oikaisuvaatimukset / 297-32-152-1 / Koukkukatu 1 / Rakennustarkastajan rakennuslupa-päätös 8.5.2018 § 345, D 18-346-R, Palvelutalo ja jäte-/varastokatos

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Tiivistelmä

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen on 8.5.2018 § 345 myöntänyt rakennusluvan palvelutalon ja jäte-/varastokatoksen rakentamiseen kiinteistölle 297-32-152-1 osoitteeseen Koukkukatu 1.

Naapurikiinteistön 297-32-152-2 ja 297-32-152-14 haltijat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen 23.5.2018. Luvan hakija on antanut asiaan vastineen 6.6.2018.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa sen käsiteltäväkseen.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta muuttaa rakennustarkastaja Ilkka Korhosen 23.04.2018 § 272 päätöstä hyväksytyjen suunnitelmien osalta ja vahvistaa päätöksellään liitteenä olevat 12.6.2018 päivätyt pääpiirustukset (asemapiirustus ja julkisivupiirustus). Muilta osin lautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

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

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.

Rakennustarkastaja on käynyt rakennuspaikalla oikaisuvaatimuksen saapumisen jälkeen 6.6.2018. Käynnin perusteella rakennustarkastaja on edellyttänyt hakijaa muuttamaan rakennusten ja pihojen korkeusasemia. Hakija on 12.6.2018 esittänyt suunnitelmat, joissa rakennusten ja pihojen korkeusasemia on pudotettu 2 metriä.

Ottaen huomioon naapurikiinteistöjen huomautusten rakennuksen korkeus- asemista ja niiden perustelujen ilmeneminen selvästi kuulemiskirjelmistä, voidaan katsoa naapurien uudelleen kuuleminen korkeusasemien muutoksesta tarpeettomaksi MRL 133 § nojalla.

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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista” osalta.

Asemakaavan mukaisuus

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 135 § 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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.”

28.06.2018

48 §

Selostus ja perustelu

Voimassaolevan asemakaavan mukaan hanke sijaitsee Y yleisten rakennusten korttelialueella. Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan e=0.5 tontin pinta-alasta. Hankkeen laajuus ei ylitä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Ympäristöministeriön ohjeen mukaan erityisryhmien asumiselle soveltuvat sekä asumiseen kaavoitetut tontit, että Y-tontit.

Oikaisuvaatimuksessaan naapurit vaativat rakennusluvan epäämistä lupahakemuksessa osoitettuun käyttötarkoitukseen.

Rakennusluvan 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. Asemakaavan laadinnan yhteydessä ratkaistaan tulevan rakentamisen yleinen käyttötarkoitus, yleiset reunaehdot rakentamisen laadusta ja laajuudesta sekä kaupunki- ja maisemakuvallisista seikoista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa rajata päätöksissään asemakaavan salliman pääasiallisen käyttötarkoituksen sisällä eri käyttäjäryhmiä tai soveltumista erilaisille mielenterveyskuntoutujille.

Liitteet	5	4375/2018 Oikaisuvaatimukset (Ei julkaista internetissä)
	6	4275/2018 Vastine (Ei julkaista internetissä)
	7	4375/2018 Päivitetyt pääpiirustukset (Ei julkaista internetissä)
Viiteaineisto	*	4375/2018 Rakennuslupa 8.5.2018 § 345 ja pääpiirustukset (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 Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

