

§ 66

Asianro 4375/10.03.00.00/2018

**Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös
28.6.2018 § 48 / 297-32-152-1 / Koukkukatu 1**

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Tiivistelmä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 28.6.2018 § 48 muuttanut rakennustarkastajan rakennuslupapäätöstä 8.5.2018 § 345 vahvistamalla 12.6.2018 päivätyt pääpiirustukset (asemapiirustus ja julkisivupiirustus). Muilta osin lautakunta on hylännyt naapurikiinteistöjen haltijoiden oikaisuvaatimukset. Naapurikiinteistöjen haltijat ovat valittaneet päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Esitys

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon hallinto-oikeudelle.

Naapurit ovat valituksessaan vaatineet ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen kumoamista mm. rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen perusteella sekä tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella.

Alueella on voimassa asemakaava, rakennus sijoittuu (Y) yleisten rakennusten kortteli alueelle. Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, rakentamistapaohje käsittää pientalorakentajille tarkoitettuja suunnittelu- rakentamisohjeita ko. ohjeita ei voida soveltaa suoraan yleisten rakennusten korttelialueelle.

Rakennusta ei ole edellytetty porrastettavaksi, koska mahdollinen liikuntarajoitteisuus edellyttää normaalia vaativamman esteettömyyden ja mahdollistaa asukkaiden vapaan liikkumisen rakennuksessa eri tilojen välillä. Pihojen korkeusasemat ja maanmuotoilu on esitetty riittävällä tarkkuudella ja siten on toteutettavissa niin, ettei naapureille aiheudu tarpeetonta haittaa. Hulevesien osalta asemapiirustuksessa on esitetty sadevesikaivot ja korkeusasemat. Hulevesisuunnitelmat ovat erityissuunnitelmia jotka toimitetaan LVI-suunnitelmien yhteydessä rakennusvalvonnan LVI-insinöörille tarkastettavaksi. Erityissuunnitelmia ei pääsääntöisesti edellytetä toimitettavaksi rakennusluvan käsittelyvaiheessa varsinkin, kun kiinteistö liittyy kaupungin hulevesiverkkoon. Rakennuslupapäätöksen yhteydessä vahvistetaan ainoastaan pääpiirustukset noudatettavaksi. Pääpiirustuksissa on esitetty kaavan mukainen kevyenliikenteen varaus rakennettavan ja naapuritonttien välillä, suunnitelman mukaan nykyiset korot säilytetään ja tällöin voidaan arvioida, ettei tilanne ainakaan huonone olemassa olevaan tilanteeseen nähden korkojen tai sulamisvesien osalta.

20.09.2018

Valituksessaan naapurikiinteistön haltijat epäilevät onko rakennuksen aiheuttamat melutasot tutkittu. Hakija on esittänyt selvityksen rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Rakennuslupapäätös sisältää lupamääräyksen ”Parvekelasituksen äänitekniset ominaisuudet (avattavan parvekelasituksen $Rw+Ctr$ oltava vähintään 14 dB) esitettävä aloituskokouksessa”

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Lain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Lain 135 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Tuetun asumisen palvelujen tuottaminen mielenterveyskuntoutujille kyseessä olevalle rakennuspaikalle ei edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamista asemakaavan osoittamasta kaavamääräyksestä tai kaavamuu-
tosta.

Rakennusluvan lupaharkinnassa kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa huomioon on otettu niin maankäyttötilanne kuin harjoitettavan toiminnan luonteen yksityiskohdat. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentin oikeusohjeen mukaan sovelletaan rakentamismääräyskokoelman määräyksiä, jollei niissä nimenomaisesti määrätä toisin.

Lisäksi MRL 117 §:n 3 mom. mukaan rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Samalla tulee kuitenkin arvioida rakennuksen soveltuvuutta aiottuun käyttöön. Käytännön alarajana on, ettei rakennuksen käyttäjien turvallisuus saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että valitus tulee hylätä perusteet-
tomana edellä mainituin perustein ja toistaa rakennustarkastajan päätöksessä esitetyt perustelut ja lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta toistaa aiem-
massa päätöksessään esittämänsä asiat.

Lausunnon liitteenä hallinto-oikeudelle lähetetään:

- Julkipanoilmoitus 2.7.2018
- Otteet lautakunnan päätöksestä 28.6.2018 § 48
- Rakennuslautakunnan päätös 28.6.2018 § 48 ja vahvistetut pääpiirustukset (asemapiirros ja julkisivupiirustus)
- Rakennuslupapäätös 8.5.2018 § 345 pääpiirustuksineen

20.09.2018

66 §

- Luvan hakijan sähköposti-ilmoitus 12.6.2018
- Luvan hakijan vastine 5.6.2018 oikaisuvaatimukseen
- Vastinepyyntö 23.5.2018
- Kaksi oikaisuvaatimusta 22.5.2018

Lupahakemusasiakirjat:

- Lupahakemus 20.2.2018
- Ote asemakaavasta 3509, asemakaavakartta, rakentamistapaohjeet, asemakaavan selostus
- Kaksi kaupparekisteriotetta
- Kolme valtakirjaa
- Keittiön toiminnan kuvaus
- Keittiösuunnitelma
- Naapurin kuuleminen viran puolesta
- Naapurien kuulemiset (32-152-14, 32-152-2, 32-156-2, 32-151-1)
- Hakijan vastine naapurien huomautuksiin
- Poistumisturvallisuusselvitys
- Energiaselvitys
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Meluselvitys
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Perustamistapalausunto
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Kooste annetuista lausunnoista

Liitteet 7 4375/2018 Lausuntopyyntö ja valitus (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.

