

**Oikaisuvaatimus / 297-37-45-25 / Saunaniemenkatu 32 / rakennuslupa
1.7.2020 § 657, lupatunnus 20-665-R, paritalo, tukimuuri ja aita****Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Selostus asiasta

Rakennustarkastaja on 1.7.2020 § 657, lupatunnus 20-665-R myöntänyt rakennusluvan paritalon, tukimuurin ja aidan rakentamiseen kiinteistölle 297-37-45-25, Saunaniemenkatu 32 Kuopio.

Ympäröivien naapurikiinteistöjen omistajat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen mukaan hakijoita ei ollut kuultu hakemuksen sisältävästä vähäisestä poikkeamisesta. Poikkeaminen koski paritalon sijoittumista lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa tuotiin esille, että yksitasoinen talotyyppi pengeryksineen aiheuttaa häirtää naapurustolle peittäen Kallavesinäkymiä ja aiheuttaa hulevesien valumista viereisille tonteille sekä ei ole lähtökohtaisesti rakennetulle alueelle sovelias. Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimuksesta.

Rakennusvalvonta on 3.9.2020 suorittanut kiinteistöllä MRL 133 §:n mukaisen katselmuksen, jonka tarkoitus oli tiedottaa naapureille poikkeamisesta ja arvioida sen vaikutuksia, kuten myös rakennuksen soveltuvuutta tontille.

Edellä mainitun oikaisuvaatimuksen ja 3.9.2020 katselmuksen jälkeen hakija on muuttanut rakennussuunnitelmiaan asemakaavan mukaiseksi ja ympäristöön paremmin soveltuvaksi. Suunnitelmamuutosten johdosta naapurikiinteistöt 297-37-45-12, 297-37-44-2, 297-37-46-1, 297-37-45-31, 297-37-45-30, 297-37-45-29, 297-37-45-13 ja 297-37-45-26 on kuultu uudelleen uusista lupapiirustuksista. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta. Lupa-asia käsitellään uudelleen lautakunnassa.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja muuttaa rakennustarkastajan 1.7.2020 § 657 päätöstä hyväksytyjen suunnitelmien osalta seuraavasti.

- 1 Lautakunta vahvistaa päätöksellään liitteenä olevat uudet pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi (asemapiirustus, pohjapiirustukset, julkisivupiirustukset ja leikkauspiirustus).
- 2 Lautakunta poistaa aiemmasta päätöksestä vähäistä poikkeamista koskevan kirjauksen rakennuksen sijoittamiseksi 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta MRL 175 §:n nojalla, koska asuinrakennus sijoittuu uusien suunnitelmien mukaisesti 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta.

- 3 Lautakunta vahvistaa tällä päätöksellä rakennettavaksi paritalon kerros- ja kokonaisala 260 m², tilavuus 889 m³ ja autokatoksen A pinta-ala 31 m² sekä autokatoksen B pinta-ala 32 m².
- 4 Lautakunta edellyttää hakijaa toimittamaan hulevesien hallintasuunnitelman kaupungin hulevesi-insinöörin hyväksyttäväksi ennen rakennustöihin ryhtymistä.
- 5 Muilta osin erityissuunnitelmat, katselmukset ja työnjohtajat alkuperäisen luvan mukaiset.

Perustelu

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."

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.

Tarkastusarkkitehti on käynyt rakennuspaikalla oikaisuvaatimuksen saapumisen jälkeen 3.9.2020. Käynnin perusteella tarkastusarkkitehti on edellyttänyt hakijaa muuttamaan rakennusten ja pihojen korkeusasemia. Hakija on esittänyt uudet suunnitelmat, joissa rakennusten suunnitelmia ja pihojen korkeusasemia on pudotettu olevan maaston mukaiseksi.

Ottaen huomioon naapurikiinteistöjen oikaisuvaatimuksessa esittämien huomautusten sisältö, naapureiden uudelleen kuuleminen on ilmeisen tarpeellinen. Naapurit on kuultu uudelleen uusista lupapiirustuksista. Naapureilla ei ole ollut enää huomauttamista hankkeesta.

Koska oikaisuvaatimuksessa esitettyjä vaatimuksia ei ole enää esitetty uudelleen uuden kuulemisen yhteydessä, voidaan todeta oikaisuvaatimuksessa esitettyjen asioiden korjaantuneen uusien suunnitelmien myötä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetty rakennusluvan myöntämisen edellytykset täytyvät.

Liitteet

- 7 5896/2020 Oikaisuvaatimus liitteineen (Ei julkaista internetissä)
- 8 5896/2020 Vastine liitteineen (Ei julkaista internetissä)
- 9 5896/2020 Rakennuspaikan katselmuspöytäkirja (Ei julkaista internetistä)
- 10 5896/2020 Naapurien kuuleminen (Ei julkaista internetissä)

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

18.03.2021

16 §

11 5896/2020 Uudet pääpiirustukset: asemapiirustus, pohjapiirustukset, julkisivupiirustukset ja leikkauspiirustus (Ei julkaista internetissä)

Viiteaineisto

* 5896/2020 Rakennuslupa 1.7.2020 § 657 ja asema-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset (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.

