

Oikaisuvaatimus / 297-18-17-18 / Rönöntie 3c / Rakennuslupa 3.5.2021 § 402 / lupatunnus 21-182-R / omakotitalo, autotalli/autokatos/tekn.tila, kivi-aita, laituri ja maalämpökaivo**Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Tiivistelmä

Korkein hallinto-oikeus kumosi hanketta koskevan alkuperäisen valvonta-arkkitehdin rakennuslupapäätöksen 6.8.2015 § 57, (lupatunnus 15-757-R) asemakaavan vastaisena 14.8.2017.

Hakija haki tämän jälkeen asemakaavasta poikkeamista, joka tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.12.2020.

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

Naapurikiinteistön 297-18-17-16 omistajat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen 18.5.2021. Luvan hakija on antanut asiaan vastineen 31.5.2021.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa sen käsiteltäväkseen.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastajan 3.5.2021 § 402, D 21-0182-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Selostus ja perustelu

Naapuri huomauttaa, että lupapiirustuksiin sisältyvät korkeusasemia ja muita korkeuksia sisältävät virheet pitää korjata ja toteutus suunnitella todellisten, ennen laitonta rakentamista vallinneiden korkeusasemien mukaisesti ottaen huomioon tilanne myös naapurin osalta. Lisäksi naapuri huomauttaa, että maanpinnan nostot pitää poistaa suunnitelmasta naapurikiinteistöä haittaavilta osin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennusvalvonnalla on lupakäsittelyvaiheessa ollut arkistosta käytössään naapurin tontille 18-17-16 myönnettyt viimeisimmät rakennusluvut ja vahvistetut pääpiirustukset, joista hankkeen vaikutuksia naapurien asemaan on tarkasteltu. Lisäksi

kaupungin kiinteistönmuodostuksen mittausyksikkö on tehnyt tarkemittauksen korkeusasemista ja etäisyyksistä ja ko. mittausten perustella asemapiirustuksessa esitetyt korkeusasemat pitävät täsmälleen paikkaansa, kun verrataan toteutuneeseen. Lupahakemuksessa esitetyt korkeuskäyrät ja -lukemat ovat molempien tonttien puolella rajan tuntumassa ja ovat riittävällä tarkkuudella oikein esitetty. Mittaustulos osoittaa, että hanke on tarkasti oikein toteutettu sekä sen, että tonttien raja-alue on korkeusasemiltaan ympäristöön sopiva ja molempien naapurusten kannalta tasapuolinen. Kyseiset mittaustulokset on rakennuslupapäätöksen liitteenä. Kaikki asiaan liittyvät olennaiset seikat ja selvitykset on ollut käytettävissä. Rakennusjärjestystä ei olla voitu kaikilta osin noudattaa mm. maanpintojen korkeus ja kaltevuus suhteessa naapuriin, koska se estää tarkoituksenmukaisen rakennushankkeen toteuttamisen tai ainakin se asettaa rakennuslupaa käsiteltäessä velvollisuuden käyttää lupaharkintaa, jolla minimoidaan sekä rakennettavalle, että naapurikiinteistölle mahdollisesti aiheutuvia haittoja.

Naapuri huomauttaa että, rakennuksen korkeus ja etäisyys suhteessa naapurikiinteistöön pitää toteuttaa niin, että se huomioi ympäristöministeriön asetuksen asuntosuunnittelusta. Asetuksen mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei saa sijoittaa kahdeksaa metriä lähemmäs naapurin rakennusta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijän rakennukseen on sallittu aikoinaan rakennusluvalla sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rajaa vasten, vaikka kaavassa on etä-1=2 määräys. Kyseinen naapurirakennusta koskeva päätös on tietenkin jo lainvoimainen, mutta naapurin aikoinaan saamat poikkeukset estäisivät naapurin oikeuden rakentaa kaavan mukaisesti kahden metrin päähän rajasta. Kysymys siitä, voidaanko naapurin aiemman saamat poikkeukset edellyttää raskaammin toteutettavaksi tälle rakennettavalle kiinteistölle. Asuntosuunnitteluasetuksen 5 §:n mukaan pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy. Lisäksi asuntosuunnitteluasetuksen 5 §:n toiseen momenttiin on lisätty asemakaavoitusta koskeva sivulause: "ellei asemakaavasta muuta johdu". Asetuksella ei ole ollut tarkoitus vaikeuttaa asemakaavoitusta ja voimassaolevien asemakaavojen toteutumista. Asemakaavamääräyksiä on eritasoisia ja ne sitovat eri tavoin rakennuslupaviranomaista. Esimerkiksi rakennusala, joka on osoitettu kaavassa, voidaan oikeuskäytännön mukaisesti poiketa vähäisessä ilman, että poikkeamisesta lausutaan lupapäätöksessä erikseen vähäisenä poikkeamisena. Tällainen vähäinen poikkeaminen tulee lausuttavaksi käytännössä silloin, kun poikkeaminen on huomattava (yleensä vähintään puolet) ja tästä voidaan arvioida aiheutuvan kaavasta poikkeavia vaikutuksia esim. naapurikiinteistöön nähden. Näin ollen asemakaavamääräys ja sen sisältö ja sovellettavuus eivät ole joka tilanteessa täysin sitovia vaan kaavamääräyksen osalta voidaan ja tulee tehdä tarvittavaa rakennuslupaharkintaa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että ko. asiassa on käytetty tätä harkintaa. Tämä ilmenee myös rakennustarkastajan tekemistä päätöksestä, joissa on nimenomaan lausuttu, että: " Naapurin kuulemisessaan esittämä kielteinen kanta ei tässä tapauksessa ole johtanut hakemuksen hylkäämiseen. Koska asemakaava ja siitä myönnetty poikkeaminen on hyvin yksityiskohdainen ja haettu rakentaminen sen mukainen, maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt rakennuslupan myöntämisen edellytykset täyttyvät myös MRL 135.1 §:n 6. kohdan osalta "rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurin tai vaikeuttaa naapurikiinteistön

sopivaa rakentamista". Mainittu teksti sijaitsee lupapäätöksessä kohdassa päätös / rakennusvalvonnan perustelu rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä.

Naapuri huomauttaa, että piha-alueet pitää suunnitella niin, että hulevedet eivät valu naapurin puolelle maan pinnalla eivätkä maan alla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että 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. Tällä hetkellä rakennuksella ei ole lainvoimaista lupaa, jolloin ei ole tarkoituksenmukaista olettaa, että hakija ei toteuttaisi hanketta vastoin määräyksiä. Lisäksi Kuopion kaupungin toimintasäännön mukaan rakennusvalvonta voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle tarvittaessa myös erillisen määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Naapuri huomauttaa, että piha-alueiden suunnittelussa pitää huomioida myös ympäristöministeriön asetus rakennusten sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta.

Lautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen autotalli, autokatos ja yksi autopaikka eivät sijaitse huomautuksen tekijän rajalla. Rakentamismääräyskokoelman D2 säännöksen mukaan erillispientaloissa voidaan esitetyt vähimmäisetäisyydet alittaa.

Naapuri huomauttaa, että rakennuksen eteläseinän paloturvallisuus pitää saattaa sääntelyn mukaiselle tasolle.

Lautakunta toistaa, että palo-osastointien osalta määräysten mukaan pientalojen vähimmäisetäisyys toisistaan on 8 metriä silloin, kun vastakkaiset ulkoseinät eivät ole osastoivia. Kun ulkoseinien välinen etäisyys on 4-8 m, ulkoseinien yhteenlaskettu osastointivaatimus on EI 30. Arvioitaessa ulkoseinien yhteenlaskettua palonkestävyyttä otetaan huomioon niiden epäsymmetrinen rakenne ja ikkunoiden vaikutus. Jos rakennukset ovat 4 metriä lähempänä toisiaan, on EI-30 luokan osastointi toteutettava.

Normaaleja osastoimattomia ulkoseiniä käytettäessä rakennuksen etäisyys tontin rajasta pitää olla vähintään 4 metriä, jotta 8 metrin etäisyysvaatimus kohdistuisi molemmille tonteille tasapuolisena. Mikäli asemakaava sallii, että rakennukset rakennetaan tontin rajalla 4 metriä lähemmäksi toisiaan, tulee ne erottaa osastoivin rakentein.

Huomauttajan myönnettyssä autotallia ja lasikuistia koskevassa rakennusluvassa on esitetty autotallin osalta rajaa vasten palo-osastointi EI-30 ja lasikuistin osalta on lupaehto; Lasikatos osastoitava naapurin rajaa vasten EI-30 rakentein. Katoksen rakenne- ja osastointisuunnitelmat esitettävä tarkastusinsinöörin hyväksyttäväksi. Kysymyksessä on tonttien välisestä rajasta alle neljän metrin etäisyydelle ulottuvista rakenteista, jossa palo-osastointivaatimus on EI-30. Vastaava osastointi on myös ko. luvassa, jolloin saavutetaan yhteensä EI-60 luokan palonkesto aika rakenteille, jotka

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.09.2021

10 §

sijaitsevat alle 8 metrin päässä toisistaan. Tämä ratkaisu on kiistatta valtakunnallisten määräysten mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa 117 §:ssä on säädetty, miten rakentamiselle asetettavia vaatimuksia tulee tulkita.

MRL 117 §:n mukaan rakennuslupaa ratkaistaessa on otettava huomioon kaikki ko. kohdassa mainitut seikat ja erityisesti se, että rakentamisessa noudatetaan muutoinkin hyvää rakennustapaa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että rakennuslupapäätös ja sen vaikutukset naapurustoon on tehty hankkeeseen liittyvien selvitysten perusteella kokonaisharkintaan perustuen.

Muilta osin ympäristö- ja rakennuslautakunta viittaa lupapäätöksissä todettuihin perusteluihin ja toteaa, että rakennusluvan myöntäminen on lailisuusharkintaa ko. lupahakemusta ole voitu hylätä sillä perusteella, että naapuri vastustaa ja tulkitsee rakentamismääräyskokoelman tai rakennusjärjestyksen määräystä eri tavalla. Rakennuslupapäätöksellä pääsääntöisesti ratkaistaan rakennusten ja massojen sijoittuminen naapuruston kannalta. Yksityiskohtaisten erityissuunnitelmien osalta ne kuuluvat rakentamisen aikaiseen valvontaan eikä niillä yleisesti katsota olevan vaikutusta naapurien asemaan.

Liitteet	1	5128/2021 Oikaisuvaatimus (Ei julkaista internetissä)
	2	5128/2021 Vastine (Ei julkaista internetissä)
Viiteaineisto	*	5128/2021 Korkeudet (ei julkaista internetissä)
	*	5128/2021 Mitat (ei julkaista internetissä)
	*	5128/2021 Rakennuslupapäätös 21-182-R ja pääpiirustukset (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.

KUOPIO

Pöytäkirja

6/2021

5 (5)

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.09.2021

10 §