

**Oikaisuvaatimus / 297-36-1-4 / Ratarinteenkuja 10 / tarkastusarkkitehdin rakennuslupapäätös 28.6.2021 § 740 (d 21-743-R): autokorjaamo ja aloittamisoikeus ennen päätöksen lainvoimaisuutta****Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen  
Alueellinen rakennusvalvonta**

## Tiivistelmä

Tarkastusarkkitehti on 28.6.2021 § 740 myöntänyt rakennusluvan auto-korjaamon rakentamiseen kiinteistölle 297-36-1-4 osoitteeseen Ratarinteenkuja 10. Lupapäätöksen yhteydessä on myönnetty aloittamisoikeus maanrakennustyön ja perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta 10 000 euron vakuutta vastaan. Vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan 8.7.2021.

Naapurikiinteistön 297-411-5-107 omistaja on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 6.7.2021. Luvan hakijat ovat antaneet asiaan vastineen 9.7.2021.

**Esitys**

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää tarkastusarkkitehdin 28.6.2021 § 740, D 21-743-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa, sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

## Selostus ja perustelu

Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että rakennustyöt on aloitettu ilman lainvoimaista lupaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hakija on hakenut lupaa maanrakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta ei voisi myöntää, jos hakemus sisältäisi rakennuksen purkamisen ja siten tekisi muutoksenhaun hyödyttömäksi MRL 175 §.

Hakija on hakenut aloittamisoikeutta lupapäätöksen yhteydessä ja MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus myönnetty hakemuksen mukaisesti ja vakuudeksi asetettu 10 000 euroa.

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi MRL 144 §:n nojalla antaa oikeuden rakennustyön suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Naapurien kuulemisessa esitetyt huomautukset eivät ole este rakennusluvan eivätkä aloittamisoikeuden myöntämiselle. Aloittamisoikeus voidaan

myöntää, koska rakennushanke on pääosin alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Oikaisuvaatimuksessaan naapuri toteaa, että hän ei ole antanut kirjallista lupaa rakennettavalle tontille.

Lautakunta toteaa, että naapurien kuuleminen on tehty hakijan toimesta kaksi kertaa. Ensimmäisen kuulemisen jälkeen suunnittelija on muuttanut suunnitelmia, jonka jälkeen hakija on suorittanut naapurin kuulemisen uudelleen päivitettyillä suunnitelmissa. Naapurien kuulemisen tarkoituksena on tehdä rakennushankkeen naapurit tietoiseksi tulevasta rakentamisesta. Rakentaminen ei edellytä naapurien suostumusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on huolissaan, miten estetään se, että korjauksen toiminnassa tarvittavat haitalliset aineet eivät pääse valumaan jätevesiverkostoon tai pahimmassa tapauksessa Matkusjärveen.

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. Pohjapiirustuksissa on esitetty öljyn- ja hiekanerotuskäivöt. Hulevesisuunnitelmat ja käyttövesi- ja viemärisuunnitelmat ovat erityissuunnitelmia, jotka toimitetaan LVI-suunnitelmien yhteydessä rakennusvalvonnan LVI-insinöörille tarkastettavaksi. Erityissuunnitelmia ei pääsääntöisesti edellytetä toimitettavaksi rakennusluvan käsittelyvaiheessa varsinkin, kun kiinteistö liittyy kaupungin hulevesiverkkoon ja jätevesiverkkoon. Rakennuslupapäätöksen yhteydessä vahvistetaan ainoastaan pääpiirustukset noudatettavaksi. Pääpiirustuksissa on esitetty kaavan mukainen varaus vedenjohtaminen maan kuivattamista varten rakennettavan ja naapuritonttien välillä. Suunnitelman mukaan nykyiset korot säilytetään ja tällöin voidaan arvioida, ettei tilanne ainakaan huonone olemassa olevaan tilanteeseen nähden korkojen tai pihavesien osalta.

Liikenteen melu- ja pakokaasuhaittojen osalta lautakunta toteaa, että korjaamotoiminnasta aiheutuva liikennemääräkasvu ei ole sellainen, että se edellyttäisi tarkempaa tarkastelua kuin mitä asemakaavan yhteydessä tehty tarkastelu on tuonut esille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että nykyinen lupa perutaan ja siirretään ensimmäiselle paikalle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hakijan esittämä ensimmäiset suunnitelmat olivat asemakaavan vastaisia ja tekninen tarkastustyöryhmä edellytti suunnitelmien muuttamista siten, että rakennusta sijoiteta rakennusalan ulkopuolelle eikä rasitealueen päälle.

Oikaisuvaatimuksentekijä mainitsee kaupungin puolelta kaadettujen isojen kuusien kaatamisesta, jotka hänen käsityksensä mukaan oli jätetty asemakaavassa liito-oravien levähdyspaikoiksi.

Lautakunta toteaa, että tällä päätöksellä ei voida ratkaista muuta kuin tätä tonttia koskeva hakemus. Asemakaavassa merkitty VL/ s-6 merkitty alue sijaitsee Ratarinteenkujan ja Ratarinteenkadun välissä. Ko. alue ei sijaitse rakennettavalla tontilla.

**Kuopion kaupunki**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.09.2021

11 §

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

Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Hanke sijoittuu pääosin rakennusalueelle ja on muilta osin asemakaavan mukainen, rakennus soveltuu paikalle ja rakentaminen täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetyt sekä muut lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset eikä rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Liitteet	3	6852/2021 oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)
	4	6852/2021 vastine (ei julkaista internetissä)
Viiteaineisto	*	6852/2021 rakennuslupapäätös 21-743-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

4 (4)

**Kuopion kaupunki**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.09.2021

11 §