

Oikaisuvaatimus / Rakennuslupa 23.3.2023 § 139 D 23-142-R / 297-34-124-3 / Mutkankatu 14 / viisi omakotitaloa ja tekninen tila/jäte/autokatos sekä paritalon purkaminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.09.2023 § 49
3083/10.03.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikko Luukkonen
puh. 044 718 5196
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Rakennuslupainsinööri myönsi 23.3.2023 § 139 rakennusluvan viiden omakotitalon ja autokatos/jäte/tekn.tilan sisältävän rakennuksen rakentamiseen sekä paritalon purkamiseen kiinteistölle 297-34-124-3.

Naapurikiinteistön 297-34-124-4 omistajat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen 10.4.2023. Luvan hakija on antanut asiaan vastineen 1.6.2023 ja täydentänyt sitä 8.8.2023. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa sen käsiteltäväkseen.

Esitys

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen esittää, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennuslupainsinöörin 23.3.2023 § 139, D 23-0142-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Perustelu

Naapuri huomauttaa mm. että, rakennukset eivät ulkonäkönsä, korkeuden ja maanpinnan nostojen johdosta sovellu ympäristöön ja poikkeavat olevasta rakennuskannasta mm. ulkonäön ja sijoittelun suhteen. Alue tiivistyy ja suunniteltu rakennushanke aiheuttaa tarpeetonta haittaa naapureille. Parkkipaikkojen määrä myös vaikuttaa negatiivisesti alueen ulkonäköön.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa että asemakaava mahdollistaa usean kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen tontille, eikä asemakaavassa ole mainittu maksimikorkeutta rakennuksille. Usein tontteja joudutaan myös hieman täyttämään, jotta kokonaisuudesta saadaan toimiva ratkaisu. Rakennusten etäisyydet kiinteistön rajoista ovat asemakaavan mukaiset, eivätkä näin ollen aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille. Asemakaava myös edellyttää toteuttamaan autopaikkoja 3 kpl/asunto. Autopaikat sijoittuvat osin autokatokseen ja pihalle. Paikoitusaluetta on rajattu kadun puolelta pensaidalla. Hankkeesta on pyydetty kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, jonka mukaan esitetty ratkaisu on hyväksyttävissä.

Naapuri huomauttaa myös, että lumista aiheutuu poikkeuksellisen suurta vaaraa, jos imeytyskenttä ei toimi ja E-talon etäisyys rajasta on 2.18 m ja pengerrys ei ole rakennusjärjestyksen mukainen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hakija on päivittänyt suunnitelmia ja esittänyt tontin kulmalle sadevesikaivon, johon pintavedet ohjautuvat painanteita pitkin. Kiinteistön raja on myös päivitetty asemapiirroksen ja E-rakennuksen etäisyys tontin rajasta on piirustusten mukaan 3,21 m. Rakennuksen kulmalla piirustusten mukaan on täyttää noin metri, pengerrys on rakennusjärjestyksen mukainen.

Naapuri huomauttaa myös, että kiinteistöllä tulisi olla yhteisiä turvallisia leikkialueita lapsille ja turvallinen kulku niille.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että kiinteistöllä on erillinen turvallinen kulkureitti pysäköintialueen vierestä, jonka viereiselle viheralueelle voi toteuttaa myös tarvittaessa yhteisen leikkialueen.

Naapuri huomauttaa myös, että tontti muotoillaan uudelleen ja korotetaan sekä tasoitetaan ja että se poikkeaa rakennusmääräyksestä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennusjärjestyksen mukaan pihamaata saa tasata, mm. pengertämällä ja suunnitelmissa esitetyt maanpinnan korot ja pengerrykset ovat rakennusjärjestyksen mukaisia.

Naapuri huomauttaa myös, että tontilla olevat puut eivät ole elinkaarensa päässä ja niitä on kaavaan piirretty yli 30 kpl ja niiden säilyttämistä tulisi tarkastella yksi kerrallaan, sekä tontilla sijaitsee myös rauhoitettu vuorijalava.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että asemakaavakartassa esitettyä puustoa ei ole merkitty säilytettäväksi. Hakijan antaman lisäselvityksen mukaan vuorijalava on edellisten omistajien istuttama. Asiasta on pyydetty Pohjois-Savon Ely-keskuksen lausunto, jonka mukaan lajirauhoitus ei koske istutettua puuta.

Naapuri huomauttaa myös, että mahdolliset tulisijat aiheuttavat naapurille kohtuutonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että suunnitelmissa ei ole esitetty tulisijoja ja savuhormeja.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa myös muilta osin, että lupaharkinnassa kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa on otettu huomioon niin maankäytöllinen tilanne kuin asemakaavan ja rakennusjärjestyksen yksityiskohdat. Naapurin vastustuksesta huolimatta naapurin kuulemisessaan esittämä kielteinen kanta ei tässä tapauksessa ole johtanut hakemuksen hylkäämiseen. Naapurien kuulemisen tarkoituksena on tehdä rakennushankkeen naapurit tietoisiksi tulevasta rakentamisesta. Rakentaminen ei edellytä lain mukaan naapurien suostumusta. Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetyt luvan myöntämisen edellytykset.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § ja Kuopion kaupungin rakennusjärjestys 2019

Liitteet

Oikaisuvaatimus 10.4.2023 (Ei julkaista internetissä)

Vastine 1.6.2023 (Ei julkaista internetissä)

Hakijan lisäselvitys 8.8.2023 (Ei julkaista internetissä)

Lausunto 16.5.2023 Pohjois-Savon ELY-keskus Ympäristö ja luonnonvarat -
vastuualue (Ei julkaista internetissä)