

**Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / valitus ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä
12.9.2024 § 61 / rakennuslupa 20.6.2024 § 404, lupatunnus 24-422-R**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 76
4928/10.03.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen puh 044 718 5172
rakennuslupainsinööri Mikko Luukkonen puh. 044 718 5196
rakennuslupainsinööri Mika Kimonen puh. 040 594 6452
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan valituksenalainen päätös pysytetään voimassa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Suonenjoen rakennustarkastaja on 20.6.2024 § 404 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon, autotalli/autokatoksen ja laiturin rakentamiseen kiinteistölle 297-17-16-11 osoitteeseen Kuivinniementie 21.

Naapurikiinteistön 297-17-16-10, Kuivinniementie 23 osaomistaja on vaatinut oikaisua päätökseen 25.6.2024. Täydennys huomautukseen on saapunut 25.6.2024. Osaomistaja on myös todennut että kaikkia asianosaisia ei ole kuultu ennen lupapäätöksen tekoa. Naapurikiinteistön 297-17-16-10 toinen osaomistaja on kuultu luvan myöntämisen jälkeen 3.7.2024. Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen ja piti Suonenjoen rakennustarkastajan 20.6.2024 § 404, 24-422-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa.12.9.2024 § 61.

Kiinteistön 297-17-16-10 osaomistaja on valittanut asiasta edelleen hallinto-oikeuteen, joka pyytää lautakunnan lausuntoa asiaan.

Lausunnon lisäksi hallinto-oikeudelle lähetetään valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Vastaus muutoksenhakijan esittämiin vaatimuksiin

Muutoksenhakijan näkemyksen mukaan kaikkia naapureita ei ole kuultu. Maankäyttö- ja rakennuslain 133§:n mukaan "Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa". Viereiset ja vastapäätä sijaitsevat naapurit on kuultu eikä laajempaa naapurien kuulemistä ole edellytetty. Rakennuslupapäätöksen jälkeen ennen Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä naapuri on kuultu joten kuulemisvirhe ei rasita päätöstä.

Muutoksenhakijan mukaan rakennus olisi sijoitettavissa tontille niin päin ettei se häiritse tarpeettomasti naapurin yksityisyyttä. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen esitetyllä tavalla, rakennus sijaitsee

asemakaavan mukaisesti rakennuslalla ja pääikkunoiden etäisyydet naapurin rajaan nähden toteutuvat asemakaavan mukaisesti.

Muutoksenhakijan mukaan mm. "Lautakunta on edelleen väittänyt, että asemakaavan mukainen rakentaminen täyttää kaikkienensa ihmisten oikeutta hyvään, kauniiseen, terveelliseen, turvalliseen, viihtyisään ja luonnonarvoja säilyttävään elinympäristöön. Koska alueella ei ole rakentamistapaohjetta, mikä tahansa hanke täyttää lainvaatimukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan soveltuvuudesta sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Tämä ei liene ollut lainsäätäjän tarkoitus, kun asiasta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa."

Muutoksenhakijan mukaan "Suunniteltu uusi rakennus ei sovellu vallitsevaan alueen rakennuskantaan millään tavalla." Rakennuksen julkisivuun-, maastoon sovittamista ja rakennuksen sopivuutta olevaan ympäristöön on käsitelty valituksen useammassa kohdassa.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt ja harkinnut asiaa eikä heillä ole ollut hankkeeseen huomauttamista, joten hanke täyttää maankäyttö ja rakennuslain 117 § pykälän vaatimukset.

Muutoksenhakijan mukaan " liikenneturvallisuudesta ei tarvitse välittää. Alueen liikenteen turvallisuudesta ei tarvitse välittää, koska kaupungin rakennusjärjestyksessä ei ole vaatimusta, että pihassa tulee olla tarpeeksi tilaa, jotta auto on käännettävissä ja ajettavissa tielle etuperin." Rakennusjärjestyksessä ei ole kyseistä vaatimusta.

Muutoksenhakijan mukaan "Lautakunta on myös väittänyt, että kaavamääräys AO5 ei rajoita talojen lukumäärää tontilla ja että asemakaava ei rajoittaisi talousrakennusten lukumäärää. Lähtökohta rakentamiselle kuitenkin lienee, että yhdelle rakennuspaikalle rakennetaan kaavassa määrätyn mukaisesti eli tässä tapauksessa joko omakotitalo tai paritalo. Kyseessä ei ole ohjeellisesta tonttijaosta, joka mahdollistaisi tontin jakamisen useampaan rakennuspaikkaan."

Valituksen useassa kohdassa viitataan asemakaavamääräykseen mm. rakennusten lukumäärään. Asemakaavassa ei ole rajattu asuinrakennusten ja talousrakennusten lukumäärää. Asiasta pyydetty kaavoittajan lausunto. Rakennusluvan yhteydessä ei ratkaista tonttijakoon liittyviä asioita joihin muutoksenhakija on useassa kohdassa viitannut.

Muutoksenhakijan mukaan "lautakunta on vielä lopuksi todennut, että rakentaminen ei edellytä naapurien suostumusta. Jos rakentamisessa edellytettäisiin naapurien suostumusta, ei Suomessa kaiketi rakennettaisi juuri mitään. Tässä valituksessa kyseenalaistetaan se, onko Kuopion kaupunki myöntänyt tässä asiassa rakentamisluvan lain mukaisin perustein. Naapurien kuulemisen keskeisin tarkoitus ei ole, että naapurit tulevat tietoisiksi aiotusta rakennushankkeesta, vaan se että heillä oikeus lausua mielipiteitään hankkeesta, joka koskee myös heidän oikeuksiaan. Oikeus tulla kuulluksi on yksi keskeisimmistä länsimaiseen kulttuuriin liittyvistä oikeusperiaatteista."

Lupaharkinnassa kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa on otettu huomioon niin maankäytöllinen tilanne kuin asemakaavan ja rakennusjärjestyksen yksityiskohdat. Naapurin vastustuksesta huolimatta naapurin huomautuksessa ja 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 säädettyt luvan myöntämisen edellytykset.

Muutoksenhakijan mukaan ” Sijoittamisen ja maasto-olosuhteiden takia rakennusta on jouduttu pykältämään myös sisätiloiltaan, mikä tekee siitä liikuntaesteiselle erityisen huonosti soveltuvan. Rinnettä vastaan pituussuunnassa sijoittaminen merkitsee myös merkittäviä maanpinnan nykyisen korkeustason muutoksia, joiden seurauksena mm. huomattavilta osin tontin hulevesiä ohjataan nykyisestä poiketen kulkemaan kohti naapuritonttia.”

Rakennus on toteutettu rinneratkaisuna ja sovitettu oleviin maanpinnankorkeusasemaan sopivaksi. Yleensä maanpintaa joudutaan nostamaan rakennuksen vierustalta, jotta hulevedet voidaan ohjata kauemmaksi rakennuksesta. Tontin rajoille on suunniteltu painanteet pintavesille, jotta vedet eivät ohjaudu naapuri kiinteistölle.

Lausuma esitetystä selvityksestä

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan ja kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot. Lupaharkinnassa kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa on otettu huomioon niin maankäytöllinen tilanne kuin asemakaavan ja rakennusjärjestyksen yksityiskohdat. Naapurin vastustuksesta huolimatta naapurin huomautuksessa ja kuulemisessaan esittämä kielteinen kanta ei tässä tapauksessa ole johtanut hakemuksen hylkäämiseen. Hanke on asemakaavan mukainen ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädettyt luvan myöntämisen edellytykset. Näin ollen valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös saattaa voimaan.

Liitteet

Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 9.10.2024 ja valituskirjelmä 6.10.2024 (ei julkaista internetissä)