

Rakennuslupapäätös, hakijana Sotkamon kunta

YMPTEKLT 16.02.2023 § 22

26/10.03.00.01/2023

Va. rakennustarkastaja

Hakemus

Sotkamon kunta on hakenut rakennuslupaa uudelle sote-keskukselle sekä siihen liittyville jätevarastolle ja asuntovarastolle. Rakennuspaikka sijoittuu Soinila ja Niemelä -tiloille osoitteessa Rantatie 3, 88600 Sotkamo.

Rakennuslupahakemus sisältää liitteiden mukaisen sote-keskuksen rakentamisen. Rakennuksen käyttötarkoituksena on palveluasuminen erityisryhmille (kehitysvamma-asuminen), hoitolaitostilat (mielenterveyskuntoutujat) sekä kokoontumis- ja työpaikkatilat (suu-terveyden huolto ja akuutti mielenterveyskuntoutus). Kerrosala on 2055 k-m² (kok.ala 2273 m²) ja kerrosluku 2.

Piharakennuksen 1 (jätekatos, pihavarasto ja polkupyörävarasto) kerrosala on 59 k-m² ja kerrosluku 1.

Piharakennuksen 2 (asuntojen varastot) kerrosala on 59 k-m² ja kerrosluku 1.

Asemapiirroksessa esitetty piharakennus 3 (huvimaja) ei sisälly tähän rakennuslupahakemukseen.

Naapurien kuuleminen

Kaikki rakennuspaikkaan rajoittuvat rajanaapurit on kuultu. Asunto Oy Sotkamon Konstankujan ja Asunto Oy Sotkamon Konstakolmosen asukkaat ovat antaneet 22.12.2022 päivätyn kannanoton rakennuslupahakemukseen. Kannanotossa he ovat todenneet mm. seuraavia epäkohtia:

- yksityisyyden menetys, kotirauhan häiriintyminen, turvattomuus
- maisemahaitat
- kiinteistön arvonmenetys
- melu-, pöly- yms. haitat etenkin rakennusaikana
- lastauslaiturin käytön haitat
- kaavoitus ja sen ajankohta
- muiden vaihtoehtoisten rakennuspaikkojen takastelu

Kannanotto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Asunto Oy Sotkamon Konstankujan hallitus on jättänyt 5.1.2023 päivätyn kannanoton, jossa todetaan mm. seuraavaa:

- yksityisyyden suoja häviää, kun sotekeskuksen asuntojen ikkunat ja parvekkeet ovat suoraan vastapäätä taloyhtiön koteja
- kotirauha häiriintyy
- maisema-arvot häviävät
- rakennuksen huoltoreitti ja rakennuksen suunta tulee muuttaa
- kiinteistön arvon menetys
- meluhaitat, henkinen ahdistus, kodin virkistävän vaikutuksen heikkeneminen sekä turvattomuuden tunteen lisääntyminen
- lastauslaiturin sijainti

- suunniteltu rakennuksen korkeusasema noin kaksi metriä Konstankujan rakennusta korkeampi. Talvella se estää auringon näkemisen
- esitetty, että suunniteltu rakennus sijoitetaan Asuntotalo 1:n paikalle ja tehdään siitä 3-kerroksinen, tai tehdään se jonnekin muualle
- lopuksi: "Emme tee valitusta hallinto-oikeuteen, jos rakennuksen paikkaa siirretään."

Kannanotto kokonaisuudessaan liitteenä.

Kyseisten taloyhtiöiden isännöitsijälle on lähetetty 3.1.2023 leikkauspiirros, jossa on esitetty rakennuksien korkotaso verrattuna Asunto Oy Sotkamon Konstankujan rakennukseen.

Katselmus rakennuspaikalla

Rakennuspaikalla ja rakennusvalvontatoimistossa suoritettiin MRL:n 133 § 3 mom. mukainen katselmus 20.12.2022. Katselmus suoritettiin aluksi rakennuspaikalla, jossa silmämääräisesti arvioitiin rakennuksien mm. sijaintia ja korkeutta. Rakennuksen korkeusasema (lattiakorko) on n. 500 mm korkeammalla kuin Asunto Oy Sotkamon Konstankujan lattia. Korkeusasema on ilmoitettu suunnitelmissa. Sitä myös arvioitiin maastossa. Tilaisuuden lopuksi halukkaille järjestettiin mahdollisuus tutustua hankkeen suunnitelmiin rakennusvalvontatoimistossa. Katselmuksesta on tehty muistio.

Asemakaava

Hanke sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) Keskustan asemakaava-alueen kortteliin 208 tontille 5. Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.3.2018 § 20 hyväksymä terveyskeskuksen ympäristön asemakaava. Rakennusoikeus rakennuspaikalla on 18482 k-m² ja kerrosluku III. Rakennusoikeutta on käytetty ennen tätä hanketta n. 9500 k-m². Kaavoittaja on antanut 2.1.2023 päivätyn lausunnon, jossa hän toteaa suunnitellun hankkeen olevan voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Käsittely ympäristö- ja teknisessä lautakunnassa

Sotkamon kunnan hallintosäännön (toimenkuvan) mukaan kaikki rakennusluvut on delekoitu rakennustarkastajan ratkaistaviksi. Hallintosäännössä (4 § kohta 27) on kuitenkin seuraava kirjaus: *Päätää lautakunnalle siirretyistä asioista seuraavissa tapauksissa: rakennustarkastaja tai muu viranhaltija, jolla on oikeus ratkaista asia, voi siirtää suoraan toimivaltaansa kuuluvan asian ratkaisemisen lautakunnalle.*

Lisätietoja asiasta antaa va. rakennustarkastaja Janne Heikkinen puh. 040 516 0506 tai janne.heikkinen@sotkamo.fi

Tieinsinööri
Ehdotus

Sotkamon ympäristö- ja tekninen lautakunta myöntää haetun rakennusluvan sote-keskuksen 1. vaiheelle, jätevarastolle ja asuntovarastolle päätösluonnoksessa mainituin ehdoin.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta toteaa, ettei Asunto Oy Sotkamon Konstankujan ja Asunto Oy Sotkamon Konstakolmosen asukkaiden 22.12.2022 päivätty kannanotto eikä Asunto Oy Sotkamon Konstankujan hallituksen 5.1.2023 kannanotto edellytä lupahakemuksen hylkäämistä tai muuttamista.

Perusteet

- Rakennushanke on terveyskeskuksen ympäristön asemakaavan mukainen
- Rakennushanke täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella (MRL 135 §).
- Rakennusaikainen melu-, pöly-, yms. muut haitat tulee minimoida riittävällä suojaustoimilla. Rakennuksen toimintaa ja siihen liittyviä mahdollisia haittoja säätelee laki eräistä naapurisuhteista (1920/26).
- Rakennuspaikan asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.3.2018 § 20. Kannanoton 22.12.2022 liitteenä (Liite 1) oleva kuva on hankesuunnitelman kuva 19.10.2021, jossa on tulkittu eri vaihtoehtoja rakennuksen sijoittelulle. Kuva ei liity kaavoitukseen millään tavoin.
- Rakennuksen lattiakorkeus on n. 0,5 metriä korkeammalla kuin Asunto Oy Sotkamon Konstankujan lattiakorkeus. Taloyhtiölle on jätetty 3.1.2023 maastoleikkausmallinnos, jossa on vertailtu rakennusten korkotasoa ja korkeutta. Suunnitellun rakennuksen koko korkeus on huomattavasti korkeampi kuin Konstankujan kaksikerroksinen asuinrakennus. Todettakoon vielä, että kaava sallisi kuitenkin kolme kerrosta.
- Naapurien kuulemiseen liittyvät kirjeet lähetettiin 7.12.2022. Kuulemisaika päättyi 6.1.2023. Katselmus rakennuspaikalla suoritettiin 20.12.2022. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 mom. mukaan on naapureille varattava vähintään 14 vrk huomautuksien tekemiseen. Suoritettu kuuleminen on ollut riittävän pitkä.
- Rakennuspaikan pinta-ala on n. 23000 m² ja sinne on aiemmin rakennettu mm. terveyskeskus, keskuskeittiö, nuorisotilat sekä muita kunnan yleisten toimintojen rakennuksia. Kyseistä rakennusta on suunniteltu v. 2021 ja 2022 aikana. Suunnittelupöydällä on ollut useita vaihtoehtoja, mutta esitetty vaihtoehto on ollut selvästi parhain niin sijainnin, toimivuuden kuin taloudellisuuden osalta.

Päätös

Lautakunta hyväksyi tieinsinöörin ehdotuksen.

Tekninen johtaja Harri Helenius ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi (osallisuusjäävi).

Va. rakennustarkastaja Janne Heikkinen oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana ja poistui kokouksesta klo 17.11.

Päätöksestä tiedottaminen

██████ ja ██████ on viipymättä tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava päätöksen tiedoksi saannista yhteisten kannanottokirjelmien allekirjoittaneille asiakumppaneilleen. Jos he tämän laiminlyövät, he on velvollisia korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai asiakirjan toimittamatta jättämisestä taikka sen viivästymisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi (hallintolaki 56 § 2 mom ja 68 §).

Otteet

Sotkamon kunta / Harri Helenius
Rakennusvalvonta
Asunto Oy Sotkamon Konstankuja
Asunto Oy Sotkamon Konstakolmonen
Asunto Oy Sotkamon Konstankujan hallitus / ██████
██████

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antamispäivä 21.2.2023

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa luettuna yllä mainitusta päätöksen antamispäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
Käyntiosoite: Isokatu 4, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42841
Puhelinnumero: 029 56 42800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten

sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimuksen perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sotkamon kunnan kirjaamosta.

Kirjaamon yhteystiedot: Sotkamon kunta

Posti- ja käyntiosoite: Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

Sähköpostiosoite: kirjaamo@sotkamo.fi

Puhelinnumero: 08 615 5811/vaihde

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 21.2.2023.