

Lausunnon antaminen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle koskien valitusta asiassa dnro 434/03.04.04.16/2023

YMPTEKLT 26.04.2023 § 210

26/10.03.00.01/2023

Rakennustarkastaja

Valitus koskee Sotkamon ympäristö- ja tekninen lautakunta 16.2.2023 § 22 rakennuslupapäätöstä, joka sisältää sote-keskuksen 1. vaiheen rakentamisen. Rakennuksen käyttötarkoituksena on palveluasuminen erityisryhmille (kehitysvamma-asuminen), hoitolaitostilat (mielenterveyskuntoutujat) sekä kokoontumis- ja työpaikatilat (suu-terveyden huolto ja akuutti mielenterveyskuntoutus). Kerrosala on 2055 k-m² (kok.ala 2273 m²) ja kerrosluku 2.

Lupaan sisältyy myös piharakennus 1 (jätekatos, pihavarasto ja polkupyörävarasto) sekä piharakennus 2 (asuntojen varastot). Molempien rakennusten kerrosala on 59 k-m² ja kerrosluku 1.

VALITUS

As. Oy Sotkamon Konstankuja on jättänyt kyseisestä rakennuslupapäätöksestä valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valituksen jättäjä on rakennuspaikan rajanaapuri. Valittaja katsoo, että rakennuslupapäätöksessä on ohitettu valittajan huomautuksessa esittämät seikat ja rakennuslupapäätös, joka koskee Sote-keskusta piharakennuksineen (lupatunnus 23-0004-R), on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Näin ollen hallinto-oikeuden on palautettava asian käsittely kunnalle.

Perusteluissaan valittaja on esittänyt mm. seuraavaa:

”Rakennuslupa on hylättävä, koska rakennusluvan myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaisia edellytyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:stä ilmenee, että rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Lain 135§:ssä säädetään rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueella.

Säännöksen mukaan:

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakennus soveltuu paikalle;*
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä*
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.*

Nämä edellytykset eivät täyty.”

Lausuntopyyntö ja valitus kokonaisuudessaan ovat esityslistan liitteenä.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kaikki rakennuspaikkaan rajoittuvat rajanaapurit on kuultu. As. Oy Sotkamon Konstankuja ja As. Oy Sotkamon Konstakolmonen ilmoittivat vastustavansa hanketta asiakirjoissa ilmenevin perustein.

KATSELMUS RAKENNUSPAIKALLA

Rakennuspaikalla suoritettiin 20.12.2022 MRL:n 133 § 3 mom mukainen katselmus. 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.

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

Tieinsinööri
Ehdotus

Sotkamon kunnan ympäristö- ja tekninen lautakunta toteaa lausunnossaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle, että valituskirjelmä ei tuonut mitään oleellista uutta, että lautakunnan rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa.

Perusteet:

1. Rakennuksen soveltuvuus ympäristöön

- Rakennuspaikka sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella (Y), jonne on aiemmin rakennettu terveyskeskus, vuodeosasto, nuorisotilat (entinen paloasema), kansalaisopiston tila (ent. päiväkot), kehitysvammaisten asuntola sekä keskuskeittiö. Kadun toisella puolella välittömässä läheisyydessä, sijaitsee Sotkamon kunnan virastotalo. Kaikki nämä rakennukset kansalaisopiston tilaa lukuun ottamatta ovat 1-2-kerroksisia tyyliltään vaaleita, tasa- tai lähes tasakattoisia rakennuksia. Vanhimmat rakennukset ovat rakennettu pääosin 1970-luvulla ja uusimmat (keskuskeittiö) v. 2016. Kansalaisopiston tila on kaavassa suojeltu puurakennus, joka on rakennettu tietyvästi jo 1800-luvun lopussa.

Rakennuspaikan rajanaapurina, Konstankujan puoleisella sivulla, eri korttelissa, sijaitsee kolme 2-kerroksista pienkerrostaloa. Talot on rakennettu v. 2006-2022 välisenä aikana. Asuinkerrostalot ovat harjakattoisia rakennuksia. Lisäksi on vielä kirjailija Veikko Huovisen omistuksessa ollut v. 1957 rakennettu asuinrakennus.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava, johon ei ole laadittu erillisiä rakennustapaohjeita.

Rakennushanke on tyyliltään, muodoltaan, sijainniltaan sekä malliltaan yleisten rakennusten korttelialueelle (rakennuspaikalle) soveltuva ja täyttää näinollen MRL:n 135 § vaatimukset.

Kaavoittaja on antanut valituksen johdosta uuden 14.4.2023 päivätyn lausunnon, jossa hän on edelleen todennut, että rakennushanke on asemakaavan mukainen.

2. Rakennuspaikan kulkuyhteydet

- Rakennuspaikka rajoittuu katuun (Rantatiehen). Samasta liittymästä on kulku myös muihin terveyskeskuksen ja pääkeittiön palveluihin.

Kunnan tieinsinööri on antanut 18.4.2023 päivätyn lausunnon, jossa todetaan kulkuyhteydet suunnitellun niin, että rakennuspaikan liikenneturvallisuus ei vaarannu.

Liikennejärjestelyt ovat asemakaavan mukaiset.

Sotkamon kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 5.1 määräykset koskevat kanta- tai seututeiden (haja-asutusalueiden) läheisyyteen rakentamiseen liittyviin tapauksiin. Kyseinen rakennus sijoittuu asemakaava-alueelle kadun varteen.

Rakennuspaikalle on laadittu tarkempi ns. hulevesisuunnitelma, jossa on esitetty, miten rakennuspaikan vedet ohjataan niin, ettei niistä ole haittaa naapurikiinteistölle. Asemapiirroksessa ja muissa hulevesisuunnitelmissa on Konstankujan puoleiselle paikoitusalueelle suunniteltu mm. reunakiveys, joka estää vesien ohjautumisen naapurikiinteistölle. Liitteissä esitetyssä varjostuskuvassa on maanpinta esitetty virheellisesti.

3. Rakennuksen haitta naapureille

- Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle ja on riittävän etäällä rakennuspaikan rajasta.

4. Maisemahaitat

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei tutkita erikseen maisemahaittaa, vaan tutkitaan rakennuksen soveltuvuutta rakennuspaikalle (MRL 135 §).

Ympäristö- ja tekninen lautakunta on rakennuslupapäätöksessään todennut, että rakennus täyttää 135 §:n mukaiset edellytykset rakennusluvun myöntämiselle.

5. Varjot ja auringonvalo

- Rakennuksen korkeusasemaa ja varjostusta on tutkittu erillisellä leikkauskuvalla, jossa on vertailtu rakennuksen korkoa sekä varjostusta. Leikkauskuva on toimitettu myös naapureille.

Leikkauskuvassa on virheellisesti esitetty maaperän muotoilu, jossa maaperän kallistukset on esitetty laskevaksi Konstankujan puoleisille tonteille. Tarkemmissa suunnitelmissa kallistukset ja reunakiveykset on esitetty niin, että hulevedet johdetaan rakennuspaikalle rakennettuun hulevesijärjestelmiin. Tarkemmat suunnitelmat on esitetty asemapiirroksessa.

6. Valittajien kiinteistöjen arvonlaskut

- Rakennusluvassa ei oteta kantaa kiinteistöjen arvonmäärittämiselle.

7. Rakennuksen rakentamisesta aiheutuvat meluhaitat

- Rakennus on rakennettava niin, ettei se aiheuta kohtuuttomasti haittaa naapureille (laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920)).

8. Lastauslaiturista aiheutuvat haitat

- Rakennuksen lastauslaiturin käyttö tai muu toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

Laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920) § 17:

”Kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.”

9. Rakennuksen aiheuttamat häiriöt kotirauhaan ja turvattomuuteen

- Rakennus ja sen käyttötarkoitus on asemakaavan mukaista.

10. Kunnan suunnitelmien muuttuminen.

- Kunnan tekninen toimi on yhdessä suunnittelijoiden kanssa tutkinut useita eri vaihtoehtoja. Suunniteltu hanke on valikoitunut selvästi parhaimmaksi niin sijainnin, toimivuuden kuin kokonaistaloudellisuuden vuoksi.

11. Rakennuslupapäätöksen vastaisuus kunnan rakennusjärjestykseen

- Rakennuspaikka sijoittuu asemakaava-alueelle, jolloin sovelletaan kaavamääräyksiä. Rakennuksen soveltuvuudesta rakennuspaikalle sovelletaan vastaavasti MRL:n 135 §:ää, jossa on määräys rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueelle.

Lisäksi lautakunta viittaa perusteluissaan rakennuslupapäätökseen ja sen perusteisiin sekä tieinsinöörin ja kaavoittajan hankkeesta annettuun lausuntoon.

Lausunnon mukana lähetetään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

pyydetty valituksenalaista asiaa koskevat asiakirjat:

- aloittamisoikeushakemus ja rakennuslupahakemus liitteineen
- lausunnot (kaavoittaja, pelastuslaitos, tieinsinööri)
- naapurien kuuleminen
- katselmuskutsu ja katselmusmuistio
- naapurien huomautukset hakemuksesta
- rakennuslupapäätös liitteineen ja piirustuksineen
- aloittamisoikeuspäätös liitteineen
- alueen asemakaava kaavamerkintöineen ja kaavamääräyksineen
- karttaselvitys alueen rakennuskannasta
- rakennuslupapäätöksen ja aloittamisoikeuspäätöksen julkipanoilmoitukset

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen oli asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn aikana.

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

Otteet

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Rakennusvalvonta