

Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2023-351

RAKYMPLK 16.08.2023 § 44
1153/10.03.00.02/2023

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Joensuun rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on myöntänyt 29.6.2023 rakennuslupan 167-2023-351 § 307 asuinparitalolle ja kahdelle talousrakennukselle osoitteeseen [REDACTED] 80130 Joensuu.

Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistö on tehnyt oikaisuvaatimuksen 10.7.2023 kyseisestä rakennusluvasta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan myönnetyn paritalon rakennuslupan perumista. Oikaisuvaatimus on oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimuksessa on pyydetty huomioimaan Joensuun kaupunkikuvatoimikunnan lausunto rakentamisesta Otsolan ja Kanervalan pientaloalueille 20.10.2021 § 53. Valituksessa tuodaan esille, että toimikunnan mielestä uusien paritalojen rakentaminen pienehköille pientalotonteille vaarantaa alueen puistomaisen ilmeen säilymisen ja että muutos alkuperäisen puutarhakaupunki-ilmeeseen on merkittävä. Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Asemakaavan lisäksi Kanervalan ja Otsolan alueella on otettava huomioon Kanervalan ja Otsolan rakentamistapaohje.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä rakentamishajetta ei ole noudatettu vaan myönnetty rakennuslupa on täysin ristiriidassa sekä Kanervalan rakentamishajeen että Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n kanssa.

Oikaisuvaatimuksessa on kommentoitu myös hulevesien poisjohtamista ja siitä mahdollisesti aiheutuvia ongelmia. Hulevesisuunnitelman laatiminen on vaadittu lupaehtona ja siihen liittyvät asiat tarkastellaan ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan toimitettavan hulevesisuunnitelman käsittelyn yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kommentoineet myös aiemmin kiinteistölle myönnetyn purkuluvan 167-2023-184 purkutöistä ja voidaan todeta, että siihen liittyvät asiat eivät kuulu tämän rakennuslupan 167-2023-351 § 307 piiriin.

Hakija on antanut vastineensa oikaisuvaatimuksesta 7.8.2023. Vastineessa rakennuslupan hakijat ovat tuoneet esille muun muassa, että rakennuspaikkana oleva kiinteistö on voimassa olevassa kaavassa oleva tontti ja hanke on kaavan mukainen. Vastineessa on perusteltu pihajärjestelyt sekä hulevesien käsittelyratkaisut.

Lupakäsittelyn yhteydessä naapuri oli huomauttanut rakennushankkeesta vastaavilla perusteilla mitä oli tuotu esiin oikaisuvaatimuksessa. Lupa-arkkitehti oli lupakäsittelyn yhteydessä huomionnut naapurin huomautukset ja kirjoittanut lisäselvityksiin, että hanke on asemakaavan mukainen vähäistä poikkeamaa talousrakennuksen lukumäärästä ja talousrakennuksen B harjan suuntaisen julkisivun etäisyydestä rajasta lukuunottamatta. Kaavassa on määritetty talousrakennuksien lukumääräksi yksi mutta luvassa on myönnetty talousrakennuksien lukumääräksi kaksi. Talousrakennuksien pinta-ala ei kuitenkaan ylitä kaavan sallimaa talousrakennuksen pinta-alaa. Naapuri ei ole huomauttanut luvassa annetusta vähäisestä poikkeamasta talousrakennuksen lukumäärästä eikä talousrakennuksen sijainnista.

Koska rakennushanke on asemakaavan mukainen vähäistä poikkeamaa lukuunottamatta ei ole perusteita muuttaa lupa-arkkitehdin päätöstä.

Valmistelija: rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

edellä esitetyn selostuksen perusteella hylätä luvasta 167-2023-351 § 307 tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksen 167-2023-351 § 307 asuinparitalolle ja kahdelle talousrakennukselle osoitteeseen [REDACTED] 80130 Joensuu.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.