

Lupajaosto
Lupajaosto

§ 74
§ 52

31.10.2018
01.09.2021

Naapurin toimenpidepyyntö koskien Vesikosken kaupunginosan korttelia 3

582/10.03.00/2018

Lupajaos 31.10.2018 § 74

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen,
puh. 02 761 4270

Asiaselostus:

Otsikossa mainitun korttelin naapuri on toimittanut 2.8.2018 rakennusvalvonnalle kirjeen, jossa vaaditaan rakennusvalvontaviranomaista velvoittamaan tontilla sijaitseva betonituotetehdas saattamaan kortteli asemakaavan mukaiseksi. Kirje on liitteenä.

Naapurin mielestä tehtaan tontti on järjestelyiltään hyväksytystä asemakaavasta poikkeava. Koko Valimonkatu Lujabetonin tontin kohdalla on katua, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tehtaalle. Lisäksi asemakaavan mukaan korttelin reuna-alueella tulee olla istutettu tontinosa ja puurivi. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset ovat oheismateriaalina.

Tehtaan edustaja on antanut asiassa vastineen 17.9.2018. Vastine on liitteenä.

Vastineessa todetaan, että toiminnanharjoittajan mielestä vuonna 1995 vahvistettu asemakaava ja sen määräykset eivät tule voimaan takautuvasti eikä toiminta ole kaavamääräysten vastaista. Vuonna 1983 myönnetyssä rakennusluvassa on asemakaavapiirroksen merkitty kulku Valimonkadulta betoniaseman sisäpihalle, sekä tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen ja tehdashallin välistä tehdasalueelle. Näitä reittejä on käytetty kymmeniä vuosia betonin ajoon ja liikkaan kelin aikana tehdas ei voi kuljettaa betonia muuta kautta.

Katselmusryhmä piti paikalla katselmuksen 10.10.2018. Muistio katselmuksesta on liitteenä.

Tehtaan edustajan kanssa käydyssä keskustelussa katselmuksen jälkeen tuli esille, että tehdas on valmis seuraaviin toimenpiteisiin haittojen ehkäisemiseksi:

- Valimonkadun varrella sijaitseva henkilökunnan pysäköintialue siirretään toisaalle korttelissa
- tehdasrakennuksen vanhaa osaa puretaan sen verran, että teh-

- taan sisäinen liikenne on mahdollista tehdaskiinteistön puolella
- Valimonkadun varteen tehdasrakennuksen kohdalle rakennetaan suoja-aita haittojen vähentämiseksi, aidalle haetaan toimenpidelupa ja aidan materiaali ym. tarkentuvat lupahakemuksessa

Toimenpiteet tulevat tehtaan edustajan mukaan tehdyksi 30.5.2019 mennessä.

Lainsäädäntöä:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 57 § Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

MRL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

MRL 167 § Ympäristöhoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ul-

kotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Jollei korttelialueen järjestelystä ole määrätty asemakaavassa tai rakennusluvassa ja alueen järjestely huomattavasti haittaa maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä sen käyttöä koskevasta uudelleenjärjestelystä ja kuntoon saattamisesta (korttelialueen järjestely). Edellytyksenä määräyksen antamiselle on, ettei järjestely ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Asian käsittely:

Lähtökohtaisesti asemakaava toteutuu sitä mukaa, kuin alue rakentuu. Kaavanmukaisuus ja sen määräysten vaatimukset todetaan rakennuslupahakemusten yhteydessä ja ympäristö muodostuu kaavalla suunnitellun mukaiseksi. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on toimia tätä kautta kaavan toteutumisen valvojana.

Kyseessä olevan alueen asemakaava on vahvistettu 26.9.1995 eikä kortteliin ole sen jälkeen haettu rakennus- tai toimenpidelupia. Siitä johtuen asemakaavan toteutuminen on mm. T-korttelin osalta kesken.

Rakennusvalvontaviranomainen voi ympäristönhoitoa koskevan säädöksen perusteella määrätä korttelialueen järjestelystä muulloinkin kuin rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Edellytyksenä tälle on, että nykyinen järjestely haittaa huomattavasti maankäytön järjestämistä eikä määräys ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:

Lupajaosto katsoo, että määräysten tai velvoitteiden antaminen naapurin vaatimuksen johdosta ei ole tarpeellista. Tässä vaiheessa tehdään esittämät toimet ja niiden aikataulu haittojen vähentämiseksi on riittävä. Mikäli haittaa edelleen huomattavassa määrin esiintyy, asia voidaan ottaa uudelleen käsiteltäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Lupajaos 01.09.2021 § 52

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen,
puh. 02 761 4270

Rakennusvalvontaan on oltu yhteydessä asiasta kevään ja kesän mittaan useasti. Haittaa tehtaan toiminnasta naapurustossa koetaan edelleen ja asia on tarpeen ottaa uudelleen käsiteltäväksi.

Oheismateriaalina on naapurin lähettämä sähköpostiviesti ja kirjel-
mä.

Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:

Katselmusryhmä pitää paikalla katselmuksen osapuolien kuulemi-
seksi ja tilanteen selvittämiseksi. Lupajaosto päättää asiasta katsel-
muksen jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin.