

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto valituksesta koskien rakennuslupaa 23-0198-R

RakYmplk 28.09.2023 § 137
331/10.03.00/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja puh 0400 396074

Pohjois - Suomen hallinto-oikeus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa valitukseen, joka koskee lautakunnan tekemää myönteistä rakennuslupapäätöstä 6.7.2023 § 101 (23-0198-R). Lausunto ja päätöksiin liittyvät asiakirjat pyydetään toimittamaan viimeistään 20.10.2023.

Valitus koskee lautakunnan 6.7.2023 § 101 käsittelemää myönteistä rakennuslupapäätöstä 23-0198-R hotellirakennuksen laajentamiseksi. Rakennuspaikka on Ylä-Levin asemakaavan kortteli 1156 tontti 1.

Valittajat vaativat rakennuslupapäätöksen kumoamista siltä osin kuin päätöksellä on sallittu harjakorkeuden ylitys 0,5 metriä ja lattiakorkeuden ylittäminen 1,1 metriä. Perusteluina valitukselle on rakennuksen enimmäiskorkeuden ylityksen heikentävä vaikutus valittajien omistaman rakennuspaikan näkyymiin ja valaistusolosuhteisiin sekä korkeamman lattiakoron muutoksen vaikutus Laaksotorin korkeuteen ja sen johdosta vaikeuttavan Laaksotorin ympärillä olevien tonttien rakentamista.

Hakija perustelee vähäisiä poikkeamia korkeuksien suhteen laajennuksen sovittamisella rakenteilla olevan rakennusvaiheen korkeustasoihin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on rakennuslupapäätöksen yhteydessä myöntänyt vähäisen poikkeamisen asemakaavan määräyksistä laajennuksen harjakorkeuden ja 1-kerroksen lattiakorkeuden osalta. Muissa lupaehdoissa on huomioitu korkeustasojen yhteensopivuuden vaatimus ympäröivien rakenteiden kanssa. Myös korkeustasojärjestelmien eroavaisuudet on otettava huomioon rakennussuunnitelmissa. Asemakaavan määräyksien harja- ja lattiakorkeuksissa korkeustasojärjestelmänä on käytetty N60- järjestelmää ja myönnetyn hotellilaajennuksen suunnitelmissa korkeustasojärjestelmä on N2000.

Asemakaavan kortteliin 1156 tontille 1 myönnetty rakennuslupa hotellirakennuksen laajentamiselle sijoittuu lähimmillään noin 30 metrin päähän valittajien omistamasta korttelista 1157. He omistavat myös korttelin 1155 tontin 2. Korttelin 1156 tontin 1 ja korttelin 1157 välissä on Laaksotorin alue. Rakennuspaikkojen keskinäisen etäisyyden johdosta harjakorkeuden puolen metrin korotuksella ei ole vaikutusta näkyymiin tai myöhemmin kortteliin 1157 tai 1155 tontille 2 suunniteltavien rakennuksien valaistusolosuhteisiin.

Korttelit 1155 ja 1157 kuuluvat Ylä- Levin asemakaava ja asemakaavan muutos osa 2 yleismääräysten piiriin ja siellä lattiatasoista ja harjakorkeuksista määrätään seuraavaa:

Korttelien 1155, 1157, 1163 ja 1168 yli 1000 k-m² :n kokoisissa rakennuksissa on porrastettava rakennuksen lattiatasoa siten, että se noudattaa maastonmuotoja ja katukorkeuksia. Kaavakarttaan merkityt maantasokerroksen lattian korkotasot ovat ohjeellisia. Lopulliset lattian korot määräytyvät hyväksytyin katusuunnitelman mukaan.

Rakennuksen vesikaton ohjeellinen ylimmän kohdan ylin sallittu korkeusasema. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen harjakorkeus on ohjeellinen.

Korttelissa 1156 tontilla 1 myönnetty vähäinen poikkeaminen lattia – ja harjakorkeudesta ei vaikeuta kortteleiden 1157 ja 1155 rakentamista. Kortteleiden rakentamisen korkeustasoa ohjaa asemakaavan yleismääräysten mukaan hyväksytty katusuunnitelma ja harja- ja lattiakorkeudet ovat ohjeellisia.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Niska Matti
Päätösehdotus	Esitän, että edellä mainittuun perustuen lautakunta toteaa valituksen olevan aiheeton ja perusteeton.
Päätös	Esitys hyväksyttiin.