

Asunto Oy Kuopion Saariston Kruunu
c/o Rakennuskartio Oy
Puijonkatu 29 B
70100 KUOPIO

LP

RAKENNUSPAIKKA	297-033-0002-0007 Kukkaroniemenkatu 2, 70840 KUOPIO		
HAKIJA	Asunto Oy Kuopion Saariston Kruunu Puijonkatu 29 B, 70100 KUOPIO		
Suunnittelijat	Pääsuunnittelija Tommi Tapani Rytönen, arkkitehti rakennussuunnittelija Tommi Tapani Rytönen, arkkitehti		
ASIA	RAKENNUSLUPA JA ALOITTAMISOIKEUS ENNEN PÄÄTÖKSEN LAINVOIMAISUUTTA		
TOIMENPIDE	VIISI LUHTITALOA, KAKSI AUTOKATOSTA JA KAKSI POLKUPYÖ- RÄKATOSTA SEKÄ JÄTEKATOS - talo A: kerros- ja kokonaisala 483 m2 ja tilavuus 3526 m3 - talo B: kerros- ja kokonaisala 381 m2 ja tilavuus 2781 m3 - talo C: kerrosala 449 m2 ja kokonaisala 673 m2 ja tilavuus 3278 m3 - talo D: kerros- ja kokonaisala 381 m2 ja tilavuus 2781 m3 - talo E: kerros- ja kokonaisala 517 m2 ja tilavuus 3774 m3 - polkupyöräkatos PPK1: pinta-ala 20 m2 - polkupyöräkatos PPK2: pinta-ala 20 m2 - jätekatos: pinta-ala 21 m2 - autokatos AK1: pinta-ala 167 m2 - autokatos AK2: pinta-ala 113 m2		
Lisäselvitys	1. Hakija on hakenut aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoi- maisuuutta maanrakennustöihin, perustusten- ja kellarin rakentamiseen sekä piharakennusten rakentamiseen.		
Paloluokka	P3		
Luvan rakennukset	Rakenn.	Rak.tunnus/käyttötark	Toimenpide
	3129880	103641876A	uudisrakennus
	3129877	103641892U	uudisrakennus
	3129873	103641895X	uudisrakennus
	3129875	103641894W	uudisrakennus
	3129876	103641893V	uudisrakennus
Luvan rakennelmat	3129872	Autosuoja	uusi rakennelma
	3129881	Autosuoja	uusi rakennelma
	3129874	Jätekatos tai -aitaus	uusi rakennelma
	3129878	Katos	uusi rakennelma
	3129879	Muu käyttö	uusi rakennelma

YHTEYSTIEDOT

Osoite
Puhelin

Suokatu 42
017 185 174

70110 Kuopio

Rakennuksen tiedot	Rakenn.	Selite	Kerr.ala	Kok.ala	Tilav.
	3129880	Luhtitalo E	517	517	3774
	3129877	Luhtitalo A	483	483	3526
	3129873	Luhtitalo D	381	381	2781
	3129875	Luhtitalo C	449	673	3278
	3129876	Luhtitalo B	381	381	2781

KUULEMINEN

Rakennusvalvonta pyysi hakemuksista naapurien kuulemiset viran puolesta 10.4.2017 kiinteistöiltä 33-3-7, 33-3-8, 33-3-9, 33-3-10, 33-3-11

Naapureiden huomautusten johdosta Rakennusvalvonta järjesti MRL 133 § mukaisen alkukatselmuksen 15.5.2017 klo. 12:00 - 14:00 rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

- Alkukatselmuksella käytiin läpi 12.5.2017 tehdyt suunnitelmat
- Sovittiin, että suunnittelija tutkii Talon E ja D korkeusaseman laske-
mista, E talon kääntämistä
- Suunnittelija tutkii jätekatoksen sijaintia
- Suunnittelija tutkii liittymän sijainnin muutosta
- Suunnittelija päivittää suunnitelmat ja sen jälkeen rakennusvalvonta
pyytää naapureiden kuulemiset viran puolesta.

Rakennusvalvonta pyysi uudelleen naapurien kuulemiset viran puolesta 29.5.2017.

Naapurilla 33-3-10 on huomauttamista edelleen hankkeesta: "Tontti-
liittymän ajoväylä haittaa merkittävästi meidän liittymästä turvallista
kulkua. Paikka joko kauemmaksi tai aivan Saaristokadun lähelle."

Naapurit 33-3-6, 33-3-7, 33-3-8, 33-3-9 ja 33-3-11 ovat huomauttaneet
hankkeesta 13.6.2017:

1. " Katselmus:

Kiinteistöllä järjestettiin 15.5.2017 katselmus, jossa alla mainitut naapuri-
kiinteistöjen omistajien kannalta tärkeät kaupunkikuvalliset asiat käytiin
läpi rakennusvalvonnan, luvan hakijan ja paikalle päässeiden naapuri-
kiinteistöjen omistajien kanssa. Valitettavasti luvan hakijan uusissakaan
suunnitelmissa nämä asiat eivät ole korjaantuneet. Vaadimme, että
huomautukset otetaan vakavasti rakennuslupaa myönnettäessä. Pyy-
dämme myös, että rakennusvalvonta toimittaa katselmuksessa tehdyn
pöytäkirjan naapurikiinteistöjen omistajille.

2. Tonttiliittymä:

Vaadimme tonttiliittymän siirtämistä lähemmäksi Saaristokadun riste-
ystä. Asiaa selventämään otimme alueesta 1.5.2017 ilmakuvan ja sijoiti-
imme asemapiirroksen kuvan päälle (Liite 2: Havainneku-
va_Saariston_Kruunu_1.5.2017.jpg).
Kuvasta näkyy hankkeen sijoittuminen alueelle.

YHTEYSTIEDOT

Osoite
Puhelin

Suokatu 42
017 185 174

70110 Kuopio

Asemapiirroksen mukainen liittymän paikka on merkattu punaisella katkoviivalla. Tässä paikassa on pientareella oleva sähkö-/tietoliikennejakamo hieman edessä ja liittymä sijoittuisi kadun vastapuolen talojen kohdalle suoraan ikkunoiden alle. Mitä "syvemmälle" Kukkaronimenkadulle tällainen vilkasliikenteinen liittymä tulisi, sitä enemmän syntyisi riski liikenne- onnettomuuksille. Kadulla asuu paljon lapsiperheitä. Ehdotamme liittymän paikaksi suunnilleen kuvaan punaisella viivalla merkattua kohtaa. Ehdotettu paikka häiritsee kadun vastapuolen asukkaita vähiten. Tästä on keskusteltu naapureiden kesken. Lisäksi se sijoittuisi kahden katuvalopylvään täysin vapaaseen väliin. Tontin 33-3-11 omistajat haluavat, että liittymän paikka pysyy rakennuttajan suunnitelman mukaisesti.

3. Jätekatos:

Jätekatos on asemoitu todella lähelle kadun reunaa. Mielestämme sitä olisi syytä siirtää pari metriä tontille päin, jotta talvella auraspenkat eivät painautuisi katoksen seinään kiinni. Toisaalta katoksen sijaintia kannattaisi miettiä lähemmäksi uutta esittämäämme liittymäpaikkaa jätehuoltoauton esteetöntä kulkua varten.

4. Rakennusten korkeus:

Asukkaille 28.4. lähetetyssä vastineessa mainitaan rakennusten keski- korkeudeksi 7,7 m. Piirustuksia tutkiessa tämä epäilyttää suuresti. Edellytämme, että rakennusviranomaiset tarkastavat tämän asian huolellisesti ja vaativat rakennusten madaltamista, mikäli korkeudet eivät ole asemakaavan mukaisia.

5. Tontin korkoasemointi ja pengertäminen:

Kukkaroniemenkadun viereiset rakennukset D ja E ovat katselmuksen jälkeisissäkin muutetuissa suunnitelmassa asemoitu lähes koko pituudeltaan huomattavasti olemassa olevaa maastoa korkeammalle, mikä johtaa kadun varressa Kärängän rakennustapaohjeen vastaisiin laajoihin täyttöihin ja jyrkkiin pengerryksiin. Myös rakennukset A-C on sijoitettu hyvin korkealle. Vaadimme, että rakennustapaohjetta noudatetaan ja tontin rakennusten korkoasemointia lasketaan edelleen. Tällöin katu-tila pysyy inhimillisempänä, hakijan tontin vieressä olevan rakentamattoman tontin käytettävyyden säilyy ja jopa hakijan oman tontin sisäiset yhteydet saadaan esteettömämmiksi.

6. Rakennusten sijoitus:

E- rakennus sijaitsee yhä todella lähellä Kukkaroniemenkatua. Edellytämme, että rakennusta siirretään hiukan kauemmaksi tiestä. Siirto ei vaikuta tontin käytettävyyteen ja parantaa myös ko. rakennuksen asuntojen asuttavuutta.

7. Kaupunkikuvatyöryhmä:

Vaadimme, että suunnitelmat käytetään kaupunkikuvatyöryhmällä ja että työryhmän lausunto otetaan vakavasti huomioon rakennuslupaa myönnettäessä. Toivomme myös, että kaupunkikuvatyöryhmän lausunto toimitetaan naapurikiinteistöjen omistajille."

Hakija antanut vastineen 13.6.2017 naapurien huomautuksiin:

1. "Tonttiliittymä:

Liittymä on sijoitettu kaupungin virkamiesten kanssa sopien optimaaliseen kohtaan niin, että oman tontin ajojärjestelyt saadaan sujuviksi ja autopaikkojen määrä sekä etäisyys risteyksestä saadaan riittäväksi. Risteyksen ja liittymän välimatka on hyvä olla riittävä, että kadulla mahtuu ruuhka-aikana jonottamaan useampia autoja. Liikenne kadulla tulee olemaan luhtitaloyhtiön autoilijoilla maltillista ja on naapurien puolelta kohtuutonta olettaa, että luhtitalojen autoilevat asukkaat olisivat suurempi riski jalankulkijoille kuin Kukkaroniemen varrella asuvat omakotitalojen asukkaat. Risteyksen ja ajoliittymän välillä autot tulevat ajamaan lähes kävelyvauhdilla. Suurempi riski ovat kadun päästä tulevat autoilijat jotka ehtivät kiihdyttää pidemmällä matkalla ajonopeuden suuremmaksi. Myös huomautus liittymän sijoittamisesta "ikkunoiden alle" ei ole riittävä peruste muutoksiin. Liittymän nykyinen sijoitus on rakentamismääräysten mukainen eikä sitä haluta muuttaa koska muutoksella ei saavutettaisi oleellista parannusta eikä täydellistä tyytyväisyyttä naapurustossa.

2. Jätekatos:

Jätekatoksen seinän ja kadun reunan välillä on noin 4 metriä tilaa johon lumipenkat mahtuvat loistavasti. Jätekatoksen siirtoon ei ole perusteita.

3. Rakennusten korkeus:

Rakennusvalvontaviranomaiset tarkastavat suunnitelmat viran puolesta.

4. Tontin korkoasemointi ja pengertäminen:

Rakennusten korkeusasemat on suunniteltaessa mietitty huolella. Tontin pohjoispäässä on kolmiomainen alue, joka on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi luonnontilassa. Tämän alueen läheisyyteen rakennettavan A-talon korkeusasema määräytyy luonnollisesti niin, että tuleva maanpinta yhtyy joustavasti näiden alueiden välillä. Muiden rakennusten korkeusasemat on suunniteltu niin, että tontti laskee tasaisesti Kukkaroniemenkatua ja risteysaluetta kohti. Lähtökohtahan on myös, että tontin pohjoisrajalla ei maanpinnan korkeusasemaa ole lupa muuttaa. Sama pätee Saaristokadun varrella olevaan kauniiseen kallioleikkaukseen. Lähtökohta hyvälle pihasuunnitelmalle on myös, että tontin sisäiset korkoerot pyritään pitämään aisoissa ja esteetön kulku voidaan taata asukkaille. Korkoeroja lisäämällä aiheutetaan tontille suurempia pengerryksiä, portaita ja jyrkempiä luiskia ja huononnetaan tilannetta esteettömyyden kannalta. Tontin suunnittelussa ei voida arvioida pelkästään kahden talon korkeusasemia vaan on otettava huomioon kaikkien viiden talon esteettömyysasiat.

Kukkaroniemenkadun varteen syntyvät pengerrykset tulevat olemaan maltillisia ja ne tulevat kaunistamaan näkymää; D-talon kohdalla säilytetään nykyinen kaunis avokallio ja E-talon kohdalla pengerrystä komistetaan viheristutuksilla.

Naapurien huomautusten perusteella rakennusten korkeusasemia ei ole syytä muuttaa.

YHTEYSTIEDOT

Osoite
Puhelin

Suokatu 42
017 185 174

70110 Kuopio

5. Rakennusten sijoitus:

E-talo kuten muutkin rakennukset on sijoitettu suunnitelmaan asemakaavan mukaisesti ja siirtämällä rakennusta poispäin kadusta aiheutetaan omalla tontilla piha-alueen pienentäminen. Naapurien huomautusten perusteella E-rakennuksen sijoitusta ei ole syytä muuttaa.

6. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut suunnitelmia 23.5.2017."

Rakennusvalvonnan perustelu rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä:

- Katselmus: Rakennusvalvonta järjesti MRL 133 § mukaisen alkukatselmuksen 15.5.2017 klo. 12:00 - 14:00, pöytäkirjat sekä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 23.5.2017 toimittu 1-postina katselmukseen pyydetyille.

- Kukkaroniemenkadulla ei ole liittymäkieltoaluetta ja liittymä sijoittuu suunnitelmissa siten ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa liikenneturvallisuudelle tai naapurustolle.

- Jätekatos sijoittuu rakennusalueelle eikä siitä aiheudu tarpeetonta haittaa kadunkunnossapidolle, naapurustolle tai sen rakentamiselle

- Rakennusvalvonta on pyytänyt keskikorkeuslaskelmat suunnitelmien ja laskelmien mukaan kaikki talot ovat korkeintaan 8m korkeita keskikorkeudeltaan ja siten hanke on asemakaavan mukainen.

- Alkukatselmuksen yhteydessä naapuruston esittämien huomautusten johdosta suunnittelija on muuttanut rakennusten E aja D talojen korkeusasemia ja E talon sijaintia. Rakennusten ja pihojen korkeusasemat on suunniteltu riittävällä tarkkuudella ja sopeutuu rakennettuun ympäristöön, eikä rakennusten sijainnista tai korkeusasemista aiheudu tarpeetonta haittaa naapurustolle.

- Asemakaavoituksen lausunnon (16.6.2017) mukaan hanke on voimassaolevan asemakaavan ja rakennustapaohjeen mukainen ja kaupunkikuvatyöryhmä (22.5.2017) puoltaa hanketta.

- Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Hanke on asemakaavan mukainen, rakennus soveltuu paikalle ja rakentaminen täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetyt sekä muut lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset eikä rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Tämä rakennuslupapäätös lähetetään tiedoksi naapureille: 33-3-6, 33-3-7, 33-3-8, 33-3-9, 33-3-10 ja 33-3-11. → lch 14.7.2017 / lch

LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatyöryhmä	13.04.2017	ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	09.05.2017	ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	23.05.2017	puollettu
Tekninen tarkastustyöryhmä	13.04.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	26.04.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	02.05.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	09.05.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	23.05.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	06.06.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	13.06.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	20.06.2017	ehdollinen
Tekninen tarkastustyöryhmä	27.06.2017	puollettu
Asemaaavoittajan lausunto	16.06.2017	puollettu

LIITTEET

Valtakirja
Hallinto-oikeusselvitys
Naapurin kuuleminen
Pääpiirustus - Asemapiirustus
Pääpiirustus - Pohjapiirustus
Pääpiirustus - Julkisivupiirustus
Pääpiirustus - Leikkauspiirustus
Piirustus - Vesikattopiirustus
Piirustus - Muu piirustus
Energiatodistus tai -selvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Aloittamisoikeuden perustelut
Muu liite
Hakijan 13.6.2017 antama vastine naapurien huomautuksiin
Kutsu 15.5.2017 pidettyyn alkukatselmukseen
11.-24.4.2017 saapuneet naapurien 33-3-7, 33-3-8, 33-3-9
ja 33-3-10 huomautukset
13.6.2017 saapuneet naapurien 33-4-1, 33-3-6, 33-3-7,
33-3-8, 33-3-9, 33-3-10 ja 33-3-11 huomautukset
15.5.2017 pidetyn alkukatselmuksen pöytäkirjan postitus

PÄÄTÖS

Hakemus hyväksyttiin.

Lupamääräykset

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- Vastaava työnjohtaja
- Iv-töiden työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- Rakennesuunnitelmat
- IV-suunnitelmat
- KVV-suunnitelmat

YHTEYSTIEDOT

Osoite
Puhelin

Suokatu 42
017 185 174

70110 Kuopio

- Palokatkosuunnitelmat
- Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katsel-
mukset:

- Paikan merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Aloituskokous pyyd. rak.valv.
- Aloitustilmoitus
- Pohjakatselmus
- Rakennekatselmus
- IV-hormikatselmus
- Lämmityslaitteis. katselmus
- Ilmanvaihtolait. katselmus
- Vesi- ja viemäril. katselmus
- Väestönsuojakatselmus
- Sähkötarkastuspöytäkirja
- kosteusmittauspöytäkirja
- äänimittauspöytäkirja
- Energiaselvitys
- Loppukatselmus

Muut ehdot

1. Rakennustarvikkeiden ja rakennuksen rungon työaikainen sää-
suojaussuunnitelma on esitettävä aloituskokouksessa.

2 . Rakennustyöt voi 12 000 euron vakuutta vastaan aloittaa maanra-
kennustöiden perustusten- ja kellarin rakentamiseen sekä piharaken-
nusten rakentamiseen osalta ennen luvan lainvoimaisuutta (MRL 144
§).

Päätöksen antaminen

Rakennustarkastaja antaa päätöksen julkipanon jälkeen 12.07.2017,
jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Lupapäätöksen vii-
meinen valituspäivä on 26.07.2017.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN,
ellei päätöksessä ole myönnetty aloittamisoikeutta ennen päätöksen
lainvoimaisuutta.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan. Il-
moitus tehdään joko kirjallisesti tai puhelimitse (017-185174).

Käyttöönotto

Luvan kohteena olevaa rakennusta tai toimenpidettä ei saa ottaa käyt-
töön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

YHTEYSTIEDOT

Osoite
Puhelin

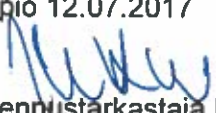
Suokatu 42
017 185 174

70110 Kuopio

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 27.07.2020 mennessä ja saatettava loppuun 27.07.2022 mennessä. Tämän jälkeen lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei ole erityisestä syystä pidennetty.

Kuopio 12.07.2017


Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Oikaisuvaatimusohjeet

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen (Ympäristö- ja rakennuslautakunta) käsiteltäväksi.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Postiosoite PL 1097, 70111 KUOPIO, Käyntiosoite Suokatu 42

Puhelin 017 185 174, faksi 017 185 048

Sähköposti rakennusvalvonta@kuopio.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 12.07.2017, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitetusta oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.