

Lupa- ja ilmoitusasiat 25 § / 2017

~~Päätös annettu julkipanon jälkeen 31.11.2017~~

Päätös on annettu julkipanon jälkeen 31.10.2017 (päivämäärä korjattu kirjoitusvirheenä 2.11.2017)

Poikkeaminen / Rönö 297-18-17-18 (Rönöntie 3 C)

Selostus ja perustelu

Poikkeamisen hakeminen on tullut tarpeelliseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 14.8.2017 (Taltionumero 3853) perusteella. Poikkeamista haetaan voimassa olevan asemakaavassa osoitetun rakennuksen keskikorkeuden ylittämiseen, rakennuksen sijoittamiseen osin rakennusalan ulkopuolelle, istutettavalle alueen osalle sekä autopaikan ja tukimuurin sijoittamiseen istutettavalle alueen osalle. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija

Yksityishenkilöt

Kaupunki

297 Kuopio

Kaupunginosa

18 Rönö

Rakennuspaikka

Korttelin 17 tontti 18

Rakennushanke

Omakotitalo (435 k-m²) ja talousrakennus (80,5 k-m²).

Liitteenä 4.9.2017 päivätyt asemapiirustus ja julkisivut.

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:stä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- rakennuksen keskikorkeus (h=7) ylitetään 1,1 metrillä / n. 16 %:lla.
- asuinrakennus sijoittuu vähäisessä määrin rakennusalan ulkopuolelle, lähinnä luonnontilassa säilytettävälle istutettavalle alueen osalle (pl), jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.
- kiviaita ja autopaikka sijoittuvat istutettavalle alueen osalle (pl-3), jonka kadun puoleiselle rajalle on istutettava pensasaita.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne

Tontilla 297-18-17-18 on voimassa kaupunginvaltuuston 3.5.2004 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Rakennus-

nusoikeudeksi on merkitty tehokkuusluvulla $e = 0.35$ (570 k-m²), rakennus-
alalla olevan rakennuksen suurimmaksi sallituksi keskikorkeudeksi 7 m
($h=7$), rakennuslalla olevan rakennuksen suurimmaksi sallituksi pituudeksi
20 m ($l=20$) ja rakennuksen etäisyydeksi naapuritontin rakennuslala 2 m
ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). Salli-
tusta kerrosalasta on vähintään 25 % varattava auton säilytyspaikkojen, varas-
tojen tai yhteiskäyttöisten tilojen rakentamiseen (at 25 %) ja 15 % sallitusta
kerrosalasta saa käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiksi työ- ja liiketi-
loiksi (tyk 15 %). Tontin rannanpuoleisella osalla on 16 m leveä istutettava
alueen osa (pl), jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.
Ko. istutettavalla alueen osalla on merkintä (t-6), joka sallii pohjanalaltaan
enintään 25 m² suuruisten talousrakennusten sijoittamisen alueelle. Talous-
rakennukset on sijoitettava vähintään 8 metrin päähän vesirajasta, 5 metrin
päähän tontinrajasta ja 10 metrin etäisyydelle toisistaan. Tontin kadunpuolei-
sella osalla on 5 m leveä istutettava alueen osa (pl-3), jonka kadunpuoleiselle
rajalle on istutettava pensasaita.

Nykyinen tilanne

Tontti 297-18-17-18 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.5.2013 ja sen pinta-
ala on 1 630 m². Tontti on hakijoiden omistuksessa.

Kuopion kaupungin vs. tarkastusarkkitehti on 6.8.2015 §:n 57 kohdalla teke-
mällään päätöksellä myöntänyt hakijoille rakennuslupan omakotitalon
(515 m²), pihakatoksen (24 m²), laiturin, maalämpökaivon ja aidan/muurin
rakentamiseen Kuopion 18. kaupunginosassa (Rönö) sijaitsevalle kiinteistölle
297-18-17-18. Päätöksessä on sallittu maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä
tarkoitettuna vähäisenä poikkeuksena kiviaidan sijoittaminen asemakaavassa
pl-3 alueeksi osoitetulle alueelle. Samalla on myönnetty lupa töiden aloittami-
sen vakuutta vastaan.

Kuopion ympäristö- ja rakennuslautakunta on 3.9.2015 §:n 84 kohdalla teke-
mällään päätöksellä hylännyt naapurien (18-17-16) tarkastusarkkitehdin pää-
töksestä tekemän oikaisuvaatimuksen.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään naapurien
valituksesta kumonnut tarkastusarkkitehdin ja ympäristö- ja rakennuslauta-
kunnan päätökset ja hylännyt rakennuslupahakemuksen.

Rakennuslupan hakijat ovat valituksessaan korkeimpaan hallinto-oikeuteen
vaatineet, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja tarkastusarkkitehdin ja
ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökset saatetaan voimaan.

Päätöksellään 14.8.2017 (Taltionumero 3853) korkein hallinto-oikeus hylkäsi
hakijoiden valituksen ja päätti, että hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta
ei muuteta. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös on asiakirjoissa.

Tontilla on rakennusluvaton omakotitalo (419 k-m²) ja autotalli (80 k-m²).

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on neuvoteltu rakennusvalvonnan (rakennustarkastaja Ilkka Korhonen) kanssa, eikä rakennusvalvonnalla ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Naapurien kuuleminen

Asemakaavoitus lähetti 14.9.2017 poikkeamishakemuksen MRA 86 §:n mukaisesti naapurien kuulemista varten tiedoksi tonttien 18-17-16, 18-17-20, 18-1-3 ja 18-1-13 omistajille. Naapurien kannanotot pyydettiin 27.9.2017 mennessä.

Määräaikaan mennessä mielipiteet saatiin kolmelta naapurilta. Tonttien 18-1-3 ja 18-1-13 omistajilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa. Tontin 18-17-16 omistajat vastustavat jyrkästi poikkeamisen myöntämistä. Naapurien muistutus vastineineen on päätöksen liitteenä.

Päätöksen perustelut

Kadunpuoleiselle istutettavalle alueen osalle (pl-3) toteutettu kiviaita vierellä olevine pensasistutuksineen sopii ympäristöönsä ja lähiympäristön tonttien rakentamistapa, eikä siitä aiheudu olennaista haittaa naapureille. Myös autopaikan sijoittaminen ko. alueelle on tontinkäytön kannalta perusteltu ratkaisu. Esitetyllä tavalla tontin kadunpuoleiselle osalle on saatu järjestettyä neljä autopaikkaa (kaksi tallipaikkaa ja kaksi avopaikkaa). Autopaikka sijoittuu 160 cm korkean kiviaidan taakse, joten auto ei näy häiritsevästi katunäkymässä.

Asuinrakennuksen terassiosan sijoittuminen rannanpuoleiselle istutettavalle alueen osalle (pl) on luonteeltaan vähäinen rakennusalan ylitys, eikä siitä aiheudun haitta naapureille tai istutettavan alueen merkitykselle.

Rakennettu asuinrakennuksen korkeus poikkeaa asemakaavan mukaisesta keskikorkeudesta. Rönön alueen yleisilme on muuttunut täydennysrakentamisen myötä. Rakennuskanta ei ole enää nykyään rintamiestalovaltaista asutusta, vaan koostuu etupäässä uudemmista suurikokoisista omakotitaloista, joiden monen kohdalla on rakennuslupien yhteydessä poikettu vähäisessä määrin (MRL 175 §) kaavamääräyksen tiukasta sanamuodon mukaisesta tulokinnasta. Rakennus soveltuu lähialueen olevaan rakennuskantaa eikä poikkeaa merkittävästi alueen rakennustyylistä. Tontin rakennuskanta muodostuu erikorkuisista massoista (2-kerroksinen asuinosa ja 1-kerroksinen autotalliosa) ja nämä rakennusmassat sijoittuvat hyvin tontille. Näiden ratkaisujen voi katsoa tekevän asuinrakennuksen toteutuksesta asemakaavan tavoitteiden mukaisen. Esitetyt poikkeamiset ovat näin ollen hyväksyttävissä, koska niillä ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan eivätkä ne olennaisesti poikkeaa asemakaavan asettamista kaupunkikuvallisista tavoitteista. Keskikorkeudesta poikkeaminen ei olennaisesti vaikuta naapurikiinteistöistä avautuviin maisemiin tai vaikuta sen valaistusolosuhteisiin voimassa olevan asemakaavan keskikorkeuteen nähden, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennus on voitu sijoittaa kahden metrin päähän tontinrajasta, jolloin rakennus-

ten välinen etäisyys on minimissään neljä metriä. Haettu poikkeaminen ei näin ollen aiheuta myöskään haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vaikutusten arviointi Hankkeella ei ole alueen rakentamisesta ja rakennuskannasta poikkeavia ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia yri-
tystoimintaan. Hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia naapurien olosuhteisiin.

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 172 §). Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy.

Päätös Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Toimivallan peruste Asemakaavapäällikkö (MRL 171.1 § (196/2016), kaup.rak.ltk 21.12.2016).

Ulla Korhonen
vs. asemakaavapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija
Jussi Partanen, puh. +358 44 718 5416
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

7181/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta
7181/2017 Kartta ja kaavaote
7181/2017 Asemapiirustus
7181/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta
7181/2017 Naapurien muistutus vastineineen

Tiedoksianto	Hakija Pohjois-Savon ELY-keskus Muistutuksen tehnyt naapuri, tontti 18-17-16
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Alueellinen rakennusvalvonta Maaomaisuuden hallintapalvelut.
Lunastus	520 € (kaupunginhallitus 11.1.2016).
Julkipanoilmoitus nähtävänä	Kaupungintalon ilmoitustaulu 30.10.2017
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 15.11.2017.

Liite Q2 Oikaisuvaatimusohjeet / asemakaavapäällikön poikkeamispäätös**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksessä mainittuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon.

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta**. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle, on ilmoitettava

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Vaatuskirjelmä on vaatimuksen tekijän tai kirjelmän muun laatijan omakä-
tisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut vaatimuskir-
jelmän, siinä on mainittava myös laatijan nimi, kotikunta ja postiosoite.

Vaatuskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi,
jolle niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä vaatimuskirjelmään valtakirja sen mukaan kuin hal-
lintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Asiakirjojen toimittaminen oikaisuvaatimusviranomaiselle

Oikaisuvaatimusasiakirjat on toimitettava viranomaiselle ennen oikaisuva-
atimusajan päättymistä. Asiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai
sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos
asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä
ole syytä epäillä.

Asiakirjat on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen
viraston virka-ajan päättymistä tai mikäli määräajan viimeinen päivä on py-
häpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, en-
simmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaisel-
le silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tieto-
järjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla. Postiin asiakirjat on jätet-
tävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymis-
tä.