

§ 218

Asianro 4355/10.03.00.01/2016

Poikkeaminen (KH) / Maaninka 476-409-4-30

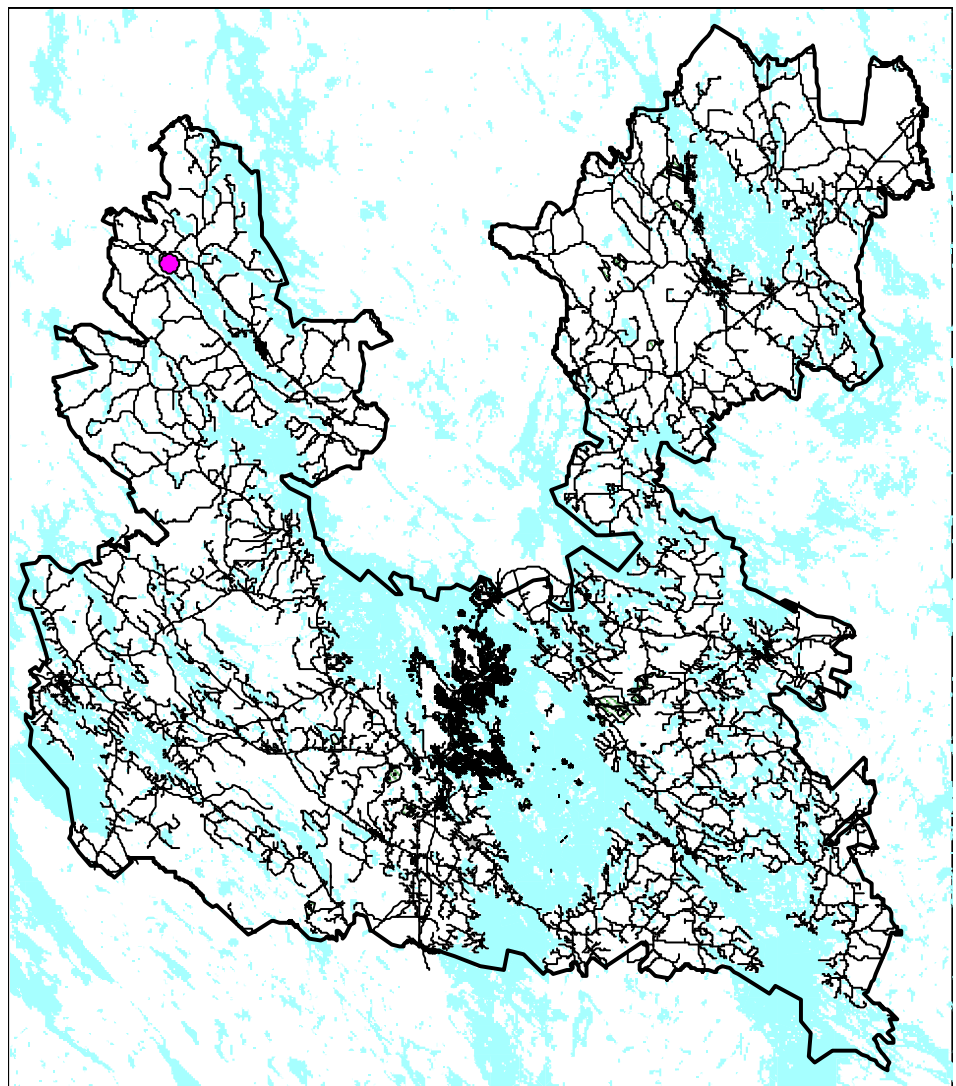
**Yleiskaavajohtaja Juha Romppanen
Strateginen maankäytön suunnittelu**

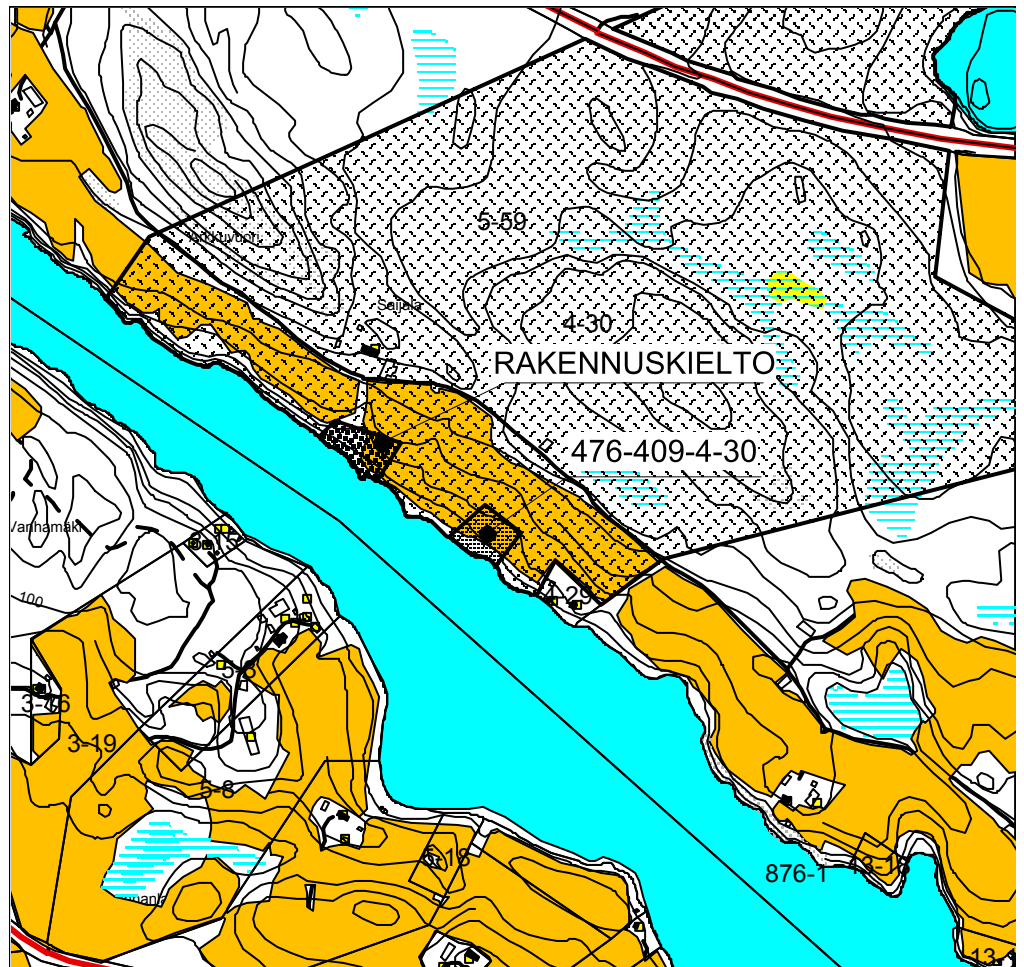
Selostus

Kiinteistölle haetaan lupaa loma-asunnon (160 k-m²) ja talousrakennusten (yht. 60 k-m²) rakentamiseksi yleiskaavan MT-1 –alueelle käyttäen tilan toisaalla sijaitsevaa rakennusoikeutta.

Rakennuspaikka

Kuopion kaupunki, Maaninka, Tuovilanlahden kylä, 98,5 ha:n tila Saijala, 476-409-4-30.





Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan

Rakentaminen vastoin yleiskaavaa (MRL 43.1 §).

Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa MRL:n 72.1 §:ssä tarkoitettua kaavaa.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 4.12.2001 hyväksytty Maaninkajärven ympäristön osayleiskaava, jossa alue on merkinnällä MT-1, jonka määräys kuuluu:

”Maatalousvaltainen alue, jolla on kulttuurimaisema-arvoja. Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä osoitetut avoimet viljelymaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurimaiseman rungon.

Kaavasuositus, Peltojen avoimien säilyttämisen tukeminen ja mahdolliset ympäristöhoitotoimenpiteet ovat erityisesti näillä alueilla perusteltuja.

18.07.2016

218 §

Rantavyöhykkeellä ravinteiden pääsy vesistöön voidaan estää rantaviivan ja pellon väliin jätettävällä suojavyöhykkeellä (noin 15–20 m paikalliset olosuhteet huomioiden).

Vesistöön avautuvien maisemanäkymien säilyttämiseksi suojavyöhykettä ei tulisi metsittää. Pusikoitumisen estämiseksi alue tulisi esim. niittää kerran vuodessa. Yksittäisiä puita tai pieni puuryhmiä voidaan tarvittaessa istuttaa maisemarakennetta täydentäen (esim. rakentamisalueiden yhteydessä).

Naapureiden kuuleminen

Naapureiden kuuleminen on suoritettu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Vesihuolto, liikenne

Rakennuspaikka ei ole vesiosuuskunnan toimialueella. Vesi otetaan porakaivosta tai kantovetenä ja jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Rakennuspaikka ei ole pohjavesialueella ja jätevesien yksityiskohtainen käsittelytapa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Tieyhteys rakennuspaikalle on olemassa.

Sijainti

Hakemus sijoittuu Maaninkajärven rannalle noin 14 km:n päähän Maaningan taajamasta.

Oleva tilanne

Rakennuspaikka on rakentamatonta peltoa, jonka edustalla on suojapuustoa.

Perustelut

Tilalla on suoritettu maastokatselmus kaavoitusinsinööri Jukka Holopaisen toimesta.

Tilalle on osoitettu rakennuspaikka päätilan edustalla sijaitsevan rantayhteyden päähän. Kyseisellä kohdalla sijaitsee syvä oja sekä lähde ja maaperä on pehmeää. Kaavan mukainen rakennuspaikka sijaitsee lisäksi jyrkähkössä rinteessä ja ainoa rakennuskelpoinen alue on avointa peltomaata, jonka edustalla ei ole juuri suojapuustoa.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu luontevasti loma-asuntojen ryhmään tasaiselle kohdalle ja sen edustalla on huomattavasti suojapuustoa. Rakentamisen salliminen tälle paikalle ei heikennä kulttuurimaiseman kannalta merkittävän pellon maisemallisia arvoja koska rakennusoikeus siirretään avoimemmalta rannan osalta loma-asuntoryhmän jatkeeksi.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää kaavamuutoksen, jonka kaupunki sitoutuu tekemään 5 vuoden kuluessa luvan myöntämisestä. Lisäksi kaupunki asettaa olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskieltoon viideksi vuodeksi poikkeamisluvan saavuttaessa lainvoiman.

Kun otetaan edellä mainitut tekijät huomioon, on poikkeamisen myöntämiselle olemassa erityinen syy ja sille ei ole maankäytöllisiä esteitä.

18.07.2016

218 §

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeelle on olemassa edellä perusteluissa esitetty erityinen syy. (MRL 172 §).

Päätösesitys

Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislualta vaadittavat edellytykset.

Poikkeamislupa on voimassa 2 vuotta, jona aikana vastaava rakennuslupa on haettava.

Hakemuksen valmisteluta peritään kaupunginhallitus 11.1.2016 tekemän päätöksen mukaisesti 520 €.

Poikkeamispäätös tulee toimittaa tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle.

Toimivallan peruste

Kaupunginhallitus (MRL 171.1 §).

Vaikutusten arviointi

Lähellä ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, eikä luonnonsuojelulain 65.1 §:n mukainen arviointi ole tarpeen.

Hankkeella ei ole merkittäviä ilmasto- tai yritysvaikutuksia.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus hyväksyy päätösesityksen.

Liitteet

- 12 4355/2016 Alueen rakennuskanta
- 13 4355/2016 Asemapiirustus
- 14 4355/2016 Kartta ja kaavaote
- 15 4355/2016 Luonnos kaavamuutoksesta

Asiakirjoissa ovat seuraavat asiakirjat: hakemus liitteineen.

Valmistelija
Jukka Holopainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5418

18.07.2016

218 §

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Pekka Vähäkangas

Kaupunginhallitus hyväksyy yleiskaavajohtajan esityksen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti palvelualuejohtaja Pekka Vähäkankaan tekemän päätösehdotuksen.