

Kaupunkirakennelautakunta

PL 1097, 70111 KUOPIO

Suokatu 42

kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi

044 718 5113 tai 044 718 5110

Oikaisuvaatimus

Päätös, johon haetaan oikaisua

Poikkeaminen / Rakennusliike Pohjonen Oy / Kuopio 297-423-2-411 (Kanavanranta 25 ja 28)

Tiedoksiantopäivä 21.9.2021

Vaatimus

Vaatumuksena on seuraavien poikkeamispäätöksessä hyväksytyjen poikkeamisten hylkääminen ja vastaavin osin poikkeamisluvan kumoaminen:

1. Asemakaavan mukaisen korttelin 8 tontin 4 (Kanavanranta 28) kerrosala on kaavan mukaisen 2 079 k-m² sijasta 2 911 k-m².
2. Asemakaavan mukaisen korttelin 8 tontin 4 (Kanavanranta 28) yhteiskäyttötiloihin varattava kerrosala on kaavan mukaisen 25% sijasta 15% rakennusoikeudesta.

Perustelut

Liikenne

Poikkeamiset, joihin oikaisua vaaditaan, ovat molemmat omiaan lisäämään merkittävästi tontille Kanavanranta 28 rakennettavien asuntojen määrää verrattuna tilanteeseen, että tontille rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Asuntojen määrän lisääntyminen johtaa suoraan huomattavaan asukas- ja liikennemäärien lisääntymiseen alueella.

Tontille on kulkuyhteys sekä Kanavanrannan että Kurikkakadun kautta. Näitä teitä yhdistää kapea, kevyelle liikenteelle tarkoitettu katuosuus, joka alkaa molemmista päistään korotuksella. Molemmilla teillä on tähän kapeaan katuosuuteen asti kaksi ajokaistaa. Tällä kapealla kevyelle liikenteelle tarkoitettulla katuosuudella on kielletty moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajo sillä poikkeuksella, että tontille jo on sallittu. Katua käyttävät siis samanaikaisesti moottoriajoneuvot, jalankulkijat sekä pyöräilijät. On ilmeistä, että asemakaavassa ja tiesuunnittelussa tämä kapea katuosuus on suunniteltu hyvin vähäiselle moottoriajoneuvoliikenteelle. Molemmille nyt käsittelyssä oleville tonteille ainoat tonttiliittymät sijaitsevat tällä kapealla katuosuudella. Kurikkakadun puoleisella kapean katuosuuden alueella on ennestään vain neljä vakituissa asuinkäytössä olevaa omakotitaloa.

Katuosuus on niin kapea, ettei se mahdollista kaksisuuntaista autoliikennettä edes kesäolosuhteissa. Kohtaamistilanteessa kaksi autoa mahtuu rinnakkain kadulle vain jos toinen väistää kadun ulkopuoliselle viheralueelle tai kadun varrella olevien kiinteistöjen pihaan. Talvella lumen auruksen seurauksena katu kapenee entisestään huomattavasti, ja väistäminen tien sivuun

ei ole mahdollista. Katu ei siis mahdollista varsinkaan talviolosuhteissa minkäänlaista kaksisuuntaista liikennettä. Kahden auton kohtaamistilanteet johtavat ahtaassa tilassa tehtäviin ohituksiin, osin kiinteistöjen pihojen kautta, ja varsinkin talvella siihen, että toisen auton tulee peruuttaa kadulta pois. Erityisesti kevyen liikenteen näkökulmasta tämä aiheuttaa vaaratilanteita ihmisille.

Tontille Kanavanranta 28 on poikkeamisen myötä tulossa 27 asuntoa, jotka lisäävät huomattavasti alueen asukasmäärää. Edelleen poikkeamisen myötä tonttien Kanavanranta 25 ja 28 autopaikkojen määrä tulee olemaan yhteensä 44, joista poikkeamisen myötä selkeä enemmistö, 36 sijoittuu jälkimmäiselle tontille. Liittymä tontille Kanavanranta 28 sijaitsee tontin Kurikkakadun puoleisessa päässä, mikä ohjaa valtaosan liikenteestä Kurikkakadun kautta. Sekä kevyt että moottoriajoneuvoliikenne tulevat lisääntymään voimakkaasti kadulla. Kapea kevyen liikenteen katuosuus ei yksinkertaisesti mahdollista toimivaa liikennettä tällaisille liikennemäärille. Poikkeamiset ja liikennemäärän voimakas lisääntyminen heikentävät oleellisesti liikenneturvallisuutta ja niiden vaikutus liikenteeseen on huomattavasti vähäistä suurempi. Koska kadulla ei ole osoitettu erillisiä kaistoja autoliikenteelle ja kevyelle liikenteelle, kiinteistöjen pihasta poistuttua alkaa välittömästi katu jossa liikkuu myös moottoriajoneuvoja. 44 auton tuoma lisäliikenne, toisin sanoen autoliikenteen moninkertaistuminen tällaisella kadulla nostaa myös onnettomuusriskiä moninkertaiseksi erityisesti lasten, jotka eivät välttämättä hahmota kadun liikennemäärän muutosta, kohdalla. Autojen kohtaamistilanteet tulevat tällaisen liikennemäärän myötä lisääntymään voimakkaasti, ja samalla lisääntyvät ahtaassa tilassa tehdyt ohitukset, jotka on osin pakko tehdä kiinteistöjen pihojen kautta. Tämän vuoksi varsinkaan pienten lasten ei voi antaa liikkua vapaasti edes omalla etupihalla. Onnettomuusriski kasvaa entisestään talvella, kun lumet aurataan kapean kadun varteen pienelle alalle, katu kapenee ja näkyvyys kadulla heikkenee. Todennäköistä on, että ruuhka-aikoina liikenne Kurikkakadun puoleisella katuosuudella seisahtuu pahoin, ja osa liikenteestä ohjautuu Kanavanrannan kautta. Kapea katuosuus on kuitenkin huomattavasti pidempi Kanavanrannan suuntaan, mikä johtaa kadun ahtaus huomioiden herkemmin liikenteen toimimattomuuteen ja vaaratilanteisiin, eikä todennäköisesti riitä kompensoimaan ongelmia Kurikkakadun puolella.

Liikennemäärät tulevat poikkeamisen myötä olemaan sellaisia, joihin ei ole asemakaavassa ja tiesuunnittelussa varauduttu ja ovat asemakaavan mukaiseen toimintaan nähden huomattavasti suuremmat. Mikäli tontin Kanavanranta 25 pohjoisosaan olisi saanut rakentaa asemakaavan mukaisesti, liikenne olisi johdonmukaisesti ajateltuna ohjattu tontille suoraan Saaristokadulta. Nyt rakennusoikeuden siirron myötä kaikki tämä liikenne ohjautuu tontille Kanavanranta 28 kapean, kaksisuuntaiselle liikenteelle soveltumattoman, katuosuuden kautta. Mikäli tällaiset asukas- ja liikennemäärät olisi huomioitu asemakaavassa ja tiesuunnittelussa, kadusta olisi tehty varmasti huomattavasti leveämpi ja osoitettu erilliset kaistat kevyelle ja moottoriajoneuvoliikenteelle. Rakennetun ympäristön vuoksi katuosuutta ei ole mahdollista myöskään leventää jälkikäteen. Poikkeamispäätöksessä ei ole liikennesuunnittelun osalta todettu muuta kuin että polkupyöräpaikkoja on oltava riittävästi. Ottaen huomioon, miten paljon asemakaavan mukaisesta toiminnasta liikennemäärät poikkeamisen myötä kasvavat, on perusteltua väittää, että liikenne- ja turvallisuusvaikutusten huomioiminen ja arvioiminen ovat olleet selvästi riittämättömiä poikkeamista suunnitellessa sekä päätöksenteossa. Mikäli poikkeamispäätöstä ei vaadituilta osin kumota, on olemassa huomattava riski, että poikkeamisen mukaisen rakentamisen jälkeen joudutaan toteamaan että liikennejärjestelyt alueella eivät toimi ja liikenneturvallisuus vaarantuu. Päätöksenteossa tulisikin noudattaa varovaisuusperiaatetta, eli jos liikenne- ja turvallisuusvaikutuksista ollaan epävarmoja, poikkeamislupaa ei tulisi myöntää.

Tontille Kanavanranta 28 siirrettyä rakennusoikeutta on perusteltu päätöksessä asemakaavan tavoitteiden toteutumisella, mikä tarkoittaa käytännössä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden maksimaalista toteuttamista.

Yhteiskäyttötiloille varatun kerrosalan pienentämistä on perusteltu sillä, että vastaava poikkeaminen on myönnetty myös muille rakennuspaikoille samalla asemakaava-alueella. Lisäksi perusteluna on käytetty ylimalkaista toteamista, että 15% yhteiskäyttötiloille riittää, mikä ei kuitenkaan perustele poikkeamista mitenkään.

Nämä perustelut eivät voi olla yhtä painavia tekijöitä kuin liikenneturvallisuus ja liikenteen toimivuus, ja siksi vaaditut poikkeamiset tulee hylätä. On myös todettava, että asemakaava-alueella ei liene yhtään vastaavanlaista asuinalueita, jossa näin suuri liikennemäärä ohjautuisi yhtä kapean ja ahtaan, kevyelle liikenteelle tarkoitetun katuosuuden kautta. Tontilla Kanavanranta 25 asuntojen ja autopaikkojen määrä säilyy poikkeamisesta huolimatta kohtuullisena, ja tämä tuskin aiheuttaa merkittävää haittaa liikenneturvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle.

Vaikutus naapureihin

Tontille kanavanranta 28 suunniteltu läntisempi asuinrakennus sijoittuu suunnitelmassa minimietäisyydelle tontistamme. Rakennuspiirroksista ilmenee, että rakennus sijoittuu tonttimme viereen siten, että rakennuksen etuseinä alkaa talomme takaseinän kohdalta. Rakennusten sivuseinät kulkevat samansuuntaisesti. Kun kyseessä on omakotitalon viereen sijoitettava kolmekerroksinen kerrostalo, rakennus tulee varjostamaan voimakkaasti takapihaamme, jossa sijaitsevat kaikki tonttimme vähänkään yksityisemmät ulko-oleskelutilat, mukaan lukien uima-allas. Varjotus kestää useita tunteja aamu- ja iltapäivän aikana. Poikkeamisten myötä talomme idän puoleisella seinällä olevista suurista olohuoneen ikkunoista päänäky on 36-paikkainen pysäköintialue. Rakennushankkeen koko ja sijoittaminen tontille aiheuttaa siten asumisviihtyvyydellemme ja yksityisyydellemme vähäistä suurempaa haittaa. Lisäksi, jos läntisen asuinrakennuksen tonttimme vastaiselle seinälle sijoitetaan ikkunoita, näistä avautuu suora näky takapihallemme ja uima-altaallemme. Tällaisessa tilanteessa rakennus aiheuttaa myös selvästi vähäistä suurempaa haittaa yksityisyydellemme. Suunnitelman mukainen rakennus heikentääkin merkittävästi kiinteistömme arvoa. Myös näistä syistä poikkeamiset tulee hylätä. Rakentaminen tontille Kanavanranta 28 asemakaavan mukaisella rakennusoikeudella mahdollistaisi rakennusten sijoittamisen keskemälle tonttia sekä pienemmän pysäköintialueen, jolloin naapurille aiheutuva haitta olisi huomattavasti vähäisempi.

Lisäksi on huomautettava, että tontilta Kanavanranta 25 on menetetty liito-oravien vuoksi rakennusoikeutta $e=0.25$ vastaava määrä, mikä on 2888m^2 kokoisella tontilla 722m^2 . Rakennusoikeutta on lisätty tontille Kanavanranta 28 kuitenkin $e=0.20$ vastaava määrä, mikä on 4158m^2 kokoisella tontilla yli 831m^2 . Rakennusoikeutta on siis lisätty toiselle tontille enemmän kuin mitä toiselta tontilta on menetetty. Vaikka kyseessä on suhteellisen pieni lisäys koko rakennushankkeen kokoon nähden, tätä rakennusoikeuden lisäystä ei ole perusteltu poikkeamishakemuksessa tai päätöksenteossa mitenkään, sillä näissä viitataan pelkästään rakennusoikeuden siirtämiseen tontilta toiselle, mikä puolestaan on perusteltu erityisellä syyllä. Täysin perustelematon rakennusoikeuden lisäys on ongelmallinen, sillä tämän myötä myös muille halukkaille rakentajille on jatkossa myönnettävä vastaava rakennusoikeuden lisäys samalla asemakaava-alueella maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä, mikä heikentää asemakaavan toteutumista ja voi aiheuttaa lisääntyvää asemakaavan ylittävää rantarakentamista. Mikäli vaadittuja poikkeamisia ei kumota, meillä tällä suhteellisen pienelläkin rakennusoikeuden lisäämisellä on merkitystä, sillä rakennusoikeuden lisäämisestä luopumalla tonttiamme lähempänä sijaitsevasta asuinrakennuksesta voisi tehdä muutaman metrin lyhyemmän, jolloin voitaisiin hieman kasvattaa rakennuksen etäisyyttä meidän kiinteistöstämme. Muutamakin lisämetri vähentäisi piha-alueemme varjostumista.