

Lupa- ja ilmoitusasiat 1 § / 2022

Päätös annettu julkipanon jälkeen 25.1.2022

Poikkeaminen / Haminalahti 297-410-22-30

Selostus ja perustelu Rakennuspaikalle haetaan poikkeamislupaa ranta-asetakaavan mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle ja kerrosalan ylitykselle.

Hakija Kiinteistön 297-410-22-30 maanomistajat

Kaupunki 297 Kuopio

Kylä 410 Haminalahti

Rakennuspaikka 22-30 (Nimetön)

Rakennushanke Kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutos ja kerrosalan ylitys.

Liitteenä 8.9.2021 päivätty asemapiirustus.

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 ranta-asetakaavasta seuraavasti:

- Kiinteistö sijaitsee kaavan osoittamalla loma-asuntojen korttelialueella.
- Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kaavan salliman 180 k-m² sijasta 206 k-m². Kaavan sallima kerrosala ylittyy 26 k-m²:llä.
- Asuinrakennuksen osuus saa olla korkeintaan 70 % rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa 6.4.2009 voimaan tullut Suovun ranta-asetakaavan muutos. Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa merkinnällä RA-13, loma-asuntojen korttelialue, jonka määräys kuuluu:

”Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta. Julkisivujen ja katujen väleinä on käytettävä yleensä luontoon ja ympäristöön sopivia tummia ja murrettuja värisävyjä. Rakentamattomat alueen osat on säilytettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa. Rannalla tulee säilyttää suojapuustoa. Kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen määrää ei saa ylittää. Loma-asunnon osuus saa olla korkeintaan 70 % rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Milloin rakennusala ei ole esitetty kaavakartalla, tulee rakennukset sijoittaa vähintään 25 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Yhden yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja pohjapinta-ala katoksineen enintään 45 m², saa kuitenkin rakentaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta.”

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä ja on nyt kyseessä olevalla rakennuspaikalla 180 k-m².

Vireillä olevan Suovu-Palosen osayleiskaavan osalta tuulivoimalahanke ratkesi ja kaavatyön edistäminen aloitettiin syksyllä 2021. Aikajänteestä johtuen katsottiin, että kaavatyö on tarpeen aloittaa uudelleen valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen valmistelusta. Kaavaluonnoksen tavoitteellinen esilletuloaika on kevätkesällä 2022.

Nykyinen tilanne	Kiinteistö 297-410-22-30 on muodostettu 10.5.1989 ja sen pinta-ala on 5 350 m ² . Kiinteistö on rakentamaton.
Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut hakemuksesta huomautettavaa.
Päätöksen perustelut	Kyseessä on rakentamattoman kiinteistön kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutos ja kerrosalan ylitys. Kiinteistö sijaitsee Korpisalossa Haminalahdessa, josta on matkaa lähimpään päiväkotiin ja alakouluun noin viisi kilometriä. Kiinteistöltä on Kuopion keskustaan noin 25 minuutin ajomatka. Kiinteistö liitetään Haminalahden vesiosuuskunnan käyttövesiverkostoon. Rakennettavat rakennukset ovat materiaaleiltaan puuta sekä soveltuvat rakennuspaikalle ympäröivään maastoon. Alueen ranta-asetakaava on tullut voimaan vuonna 2009 ja rakennusoikeuden ylitys voimassa olevan kaavan osalta on 26 k-m². Lisäksi hanke ylittää kaavamääräyksen salliman enintään 70 % päärakennuksen osuuden kokonaisrakennusoikeudesta (148 k-m² / 180 k-m² = 82 %). Poikkeamismenettelyllä haetaan myös käyttötarkoituksen muutosta. Vuonna 2009 voimaan tullessa Suovun ranta-asetakaavanmuutoksessa kiinteistölle on osoitettu rakennuspaikka loma-asunnon rakentamiseksi. Kaavasuunnitelun ollessa pitkään tauolla ulkopuolisten selvitysten vuoksi on tilannekohtaisesti voitu katsoa kohtuulliseksi antaa myönteisiä poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille. Tilanne on sittemmin muuttunut, eivätkä aiemmin myönnettyjen käyttötarkoituksen muutosta käsittelevien poikkeamislupien ja nyt vireillä olevien lupien lähtökohdat ole samanlaiset. Korpisalon etelärannan RA-alueelle on myönnetty vuonna 2019 poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle, jossa on ollut tarkoitus rakentaa vakituinen asuinrakennus ennestään rakentamattomalle kiinteistölle. Tuolloin luvan käsittelyn yhteydessä on arvioitu poikkeamisluvan myöntämisestä ja hankkeesta aiheutuvia vaikutuksia ja päätöksessä on todettu, että yksittäisellä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, eikä näin ollen hankkeesta ole katsottu olevan haittaa kaavoitukselle.

Alkuvuonna 2021 saman RA-alueen rantavyöhykkeelle, noin 300 metrin päähän on haettu olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Tuolloin hakijat perustelivat poikkeamislupahakemuksessa hankettaan vuonna 2019 myönnetyllä käyttötarkoituksen muutoksella. Myönteisessä poikkeamislupapäätöksessä on arvioitu poikkeamisluvan myöntämisestä ja hankkeesta aiheutuvia vaikutuksia ja todettu, että yksittäisellä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, eikä näin ollen hankkeesta ole katsottu olevan haittaa kaavoitukselle. Tämän myönteisen päätöksen myötä on ollut nähtävissä orastavia kerrannaisvaikutuksia myönteisistä poikkeamislupapäätöksistä Korpisalon alueelle.

Tällä hetkellä Korpisalon RA-alueille vireillä olevien käyttötarkoituksen muutosta koskevien poikkeamislupahakemusten myötä kerrannaisvaikutukset konkretisoituvat nopealla aikajänteellä, eikä enää voida puhua myöskään yksittäisistä käyttötarkoituksen muutoksista.

Tilanteessa, jossa alueen maankäyttöä ei voida enää ohjata yksittäisillä poikkeamislupamenettelyillä, maankäytön suunnittelu haja-asutusalueella edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kokonaisvaltaista tarkastelua. Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, että myös Korpisalon maankäyttö ratkaistaan Suovu-Palosen osayleiskaavatyön yhteydessä, eikä Korpisaloon tule lisätä vakituista asutusta poikkeamisluvilla selvitys- ja kaavatyön ollessa kesken.

Vaikutusten arviointi

Kerrosalan ylityksellä ei katsota olevan merkittäviä maisemallisia, ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia, eikä myöskään vaikutuksia yritystoimintaan.

Käyttötarkoituksen muutoksen loma-asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi voidaan katsoa tuovan kaupungille lisäkustannuksia muun muassa palveluiden järjestämisvelvoitteen vuoksi.

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen ei katsota vaikeuttavan luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §).

Päätös

Lupaa ei myönnetä. Haettu rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Toimivallan peruste

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

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija
Tiia Piippo, puh. +358 44 718 5418
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet Oikaisuvaatimusohje
Ohje lainvoimaisuuden hankintaan, 2
8856/2021 Asemapiirros
8856/2021 Alueen rakennuskanta

Tiedoksianto Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta
Maaomaisuuden hallintapalvelut

Lunastus 250 € (kaupunginhallitus 11.1.2016).

Julkipanoilmoitus nähtävänä

Kaupungintalon ilmoitustaulu 24.1.2022

Lainvoimaisuus Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 9.2.2022.

Liite Q2 Oikaisuvaatimusohjeet / asemakaavapäällikön päätös

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

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.

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen viranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, posti-osoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää kaupunkiympäristön palvelualueelta kaupunkirakennelautakunnan toimistosta

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

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilauslomakkeella.

OHJE LAINVOIMAISUUSTODISTUKSEN HANKKIMISESTA

Jotta rakennuslupahakemus voitaisiin ratkaista, on poikkeamispäätöksen/suunnittelutarveratkaisun oltava lainvoimainen.

Päätös on lainvoimainen, kun valitusaika on päättynyt (14 päivän kuluttua päätöksen antamisesta) tai kun päätöksestä tehty valitus on lopullisesti ratkaistu.

Lainvoimaisuustodistuksen voi pyytää **vasta** päätöksen **tultua lainvoimaiseksi** sähköpostitse osoitteista

minna.matinvuori@kuopio.fi tai

eija.marjatta.laitinen@kuopio.fi

Sähköisesti lähetetty lainvoimaisuustodistus liitetään poikkeamis-/suunnittelutarveratkaisupäätöksen mukaan, kun päätös **liitteineen** skannataan lupapisteeseen.

Koronavirusepidemian aikana lainvoimaisuustodistukset ainoastaan sähköpostitse.

Yhteystiedot

Kuopion kaupunki / kaupunkiympäristön palvelualue / lautakunnan toimisto

Käyntiosoite

Suokatu 42

Postiosoite

PL 1097, 70111 KUOPIO

Asiakaspalvelu

044 718 5110 tai 044 718 5113

Aukioloaika

klo 8.00 - 15.00 (pe klo 8 - 14)

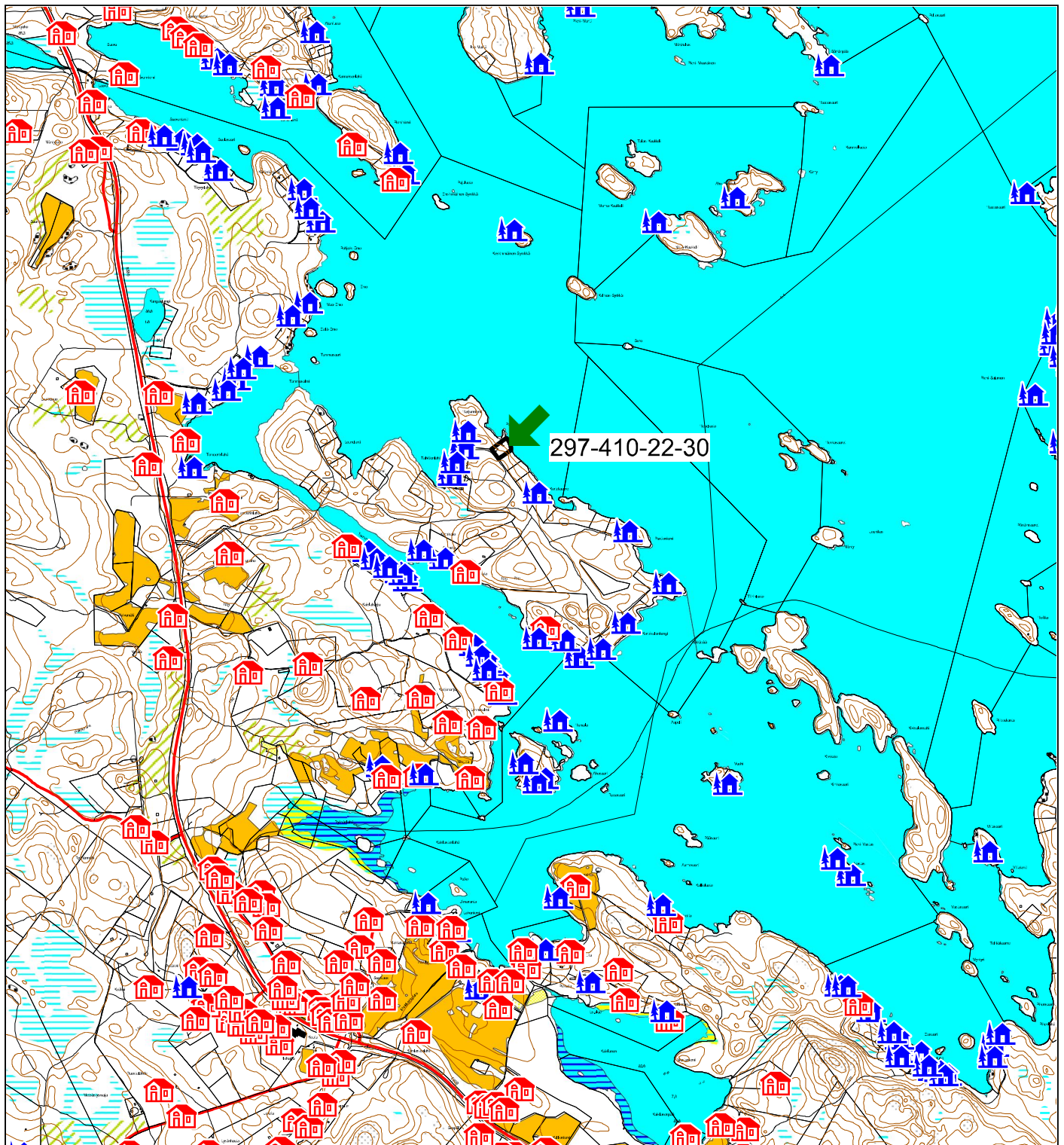
RAKENNUSTEN PALOLUOKKA: P3

ASUINRAKENNUS VARUSTETAAN AKKUVARMENNETUILLA
SÄHKÖVERKKOON KYTKETTYILLÄ PALOVAROITTIMILLA,
1 VAROITIN / ALKAVA 60kvar / KERROS

AUTOPAIKKOJA RAKENNETAAN 2 KATOSPAIKKA.

RAKENNETTAVA	KERROSALA
ASUINRAKENNUS	148 m ²
TALOUSRAKENNUS	28 m ²
SAUNA	30 m ²
YHTEENSÄ	206 m ²

[illegible]



Alueen rakennuskanta

410-22-30 Tila, jota hakemus koskee



Haettu rakennuspaikka



Ympärivuotinen rakennus



Loma-asunto