

Julkipanoilmoitus asemakaavapäällikön päätöksestä

Lupa- ja ilmoitusasiat 36 § / 2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.9.2021

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

Selostus ja perustelu	Rakennusliike Pohjonen Oy hakee poikkeamista asemakaavassa määritetystä rakennusoikeudesta, rakennuksen keskikorkeudesta sekä yhteiskäyttötiloihin varattavasta kerrosalasta. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Rakennusliike Pohjonen Oy Kisällinkatu 15 A6 70780 KUOPIO
Kaupunki	297 Kuopio
Kaupunginosa	33 Lehtoniemi
Rakennuspaikka	Asemakaavan mukaiset korttelin 8 tontti 4 (Kanavanranta 28) ja korttelin 9 tontti 3 (Kanavanranta 25), Tila 297-423-2-411 (Lomarinne).
Rakennushanke	Kanavanranta 25 kahden rivitalon ja talousrakennuksien rakentaminen ja Kanavanranta 28 kahden luhtitalon ja talousrakennuksien rakentaminen.
Päätöksen perustelut	Hakija on perustellut poikkeamista liito-oravien elinmahdollisuuksien parantamiselle ja hakijan mukaan 15% yhteiskäyttötiloja riittää kiinteistöllä. Keskikorkeudesta poikkeamista hakija on perustellut autopaikkojen sijoittamisella kellaritilaan. Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää liito-oravan suojelutavoitteiden toteutumista ja mahdollistaa alueen tarkoituksen mukaisen käytön. Vastaavat poikkeamiset yhteiskäyttötilojen osalta on myönnetty saman asemakaavan alueella kiinteistöille 297-33-8-17 asemakaavapäällikön päätöksellä 12 §/2018 ja 297-33-23-2 asemakaavapäällikön päätöksellä 4 §/2019. Yhteiskäyttötiloista poikkeaminen vastaa edellä mainittuja poikkeamisia, minkä lisäksi vuodesta 2014 lähtien lähialueen A-korttelialueilla on käytetty merkintää, jonka mukaan sallitusta kerrosalasta tulee varata 15 % auton säilytyspaikkojen, varastojen tai yhteiskäyttöisten tilojen rakentamiseen. Rakennuksen keskikorkeuden ylitys asemakaavan mukaisella tontilla 3 on myös perusteltua, koska poikkeaminen mahdollistaa autopaik-

14.9.2021

kojen sijoittamisen kellaritilaan, joka on osittain maanpäällä. Auto-paikkojen sijoittaminen rakennusten sisään mahdollistaa rakentamisen lähemmäksi Kanavanrannan katuja, jolloin suurempi osa Saaris-tokadun puoleisesta tontin osasta voidaan säilyttää puustoisena ja luonnontilassa. Naapurit ovat muistutuksissaan kiinnittäneet huomiota, kuinka alueen liito-orava tilanteen on pitänyt olla maanomistajan tiedossa. Alueen asemakaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu alueen liito-oravatilanne ja kaavaselostuksessa todetaan, että *"Liito-oravakartoitus tehtiin maaliskuussa v. 2006, josta selvitetyksessä todettiin, ettei Keilankannan alueella ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja."* Liito-oravat olisi huomiotu alueen kaavoituksessa ja, jos tontilla olisi ollut niiden lisääntymis- ja levähdyspaikka ei alueelle olisi osoitettu rakentamista. Alue on muuttunut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi vasta kaavan hyväksymisen jälkeen, minkä vuoksi poikkeaminen on perusteltua liito-oravien elinympäristön suojelemiseksi ja asemakaavan toteutumisen edistämiseksi.

Asemakaavan mukaisen tontin 4 osalta poikkeaminen rakennusoi-keusta on perusteltua kaavan toteutumisen edistämiseksi. Kaavan mukaiselle tontille 3 ei ole mahdollista toteuttaa kaavan mukaista rakentamista, minkä vuoksi rakentamista on perusteltua sijoittaa rakennuskelpoiselle tontille 4. Poikkeamista ei voida pitää merkittävänä, koska muutos on kaavan tavoitteiden mukainen rakentamisen määrän osalta, minkä lisäksi poikkeaminen edistää liito-oravan suojelutavoitteiden toteutumista tontilla 3.

Naapuri 297-33-8-15 on muistutuksessaan ottanut kantaa ajoneuvo-liikenteen ohjaamiseksi Kanavanrannan kautta. Asemakaavassa on mahdollistettu tontille ajo sekä Kanavanrannan, että Kurikkakadun suuntaan eikä ajosuunta ole tämän vuoksi poikkeamisessa ratkaista asia. Hakemuksesta annetuissa muistutuksissa on lisäksi otettu kantaa alueen kaupunkikuvaan. Poikkeamisella ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Alue on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi ja käyttötarkoitus pitää sisällään kerrostalorakentamisen. Rannan puoleiselle korttelialueelle on lisäksi mahdollistettu kolmikerroksinen rakentaminen asemakaavassa, jolloin kerrostalorakentaminen on katsottu sopivaksi alueelle kaavan laadinnan yhteydessä. Tontin kolme keskikorkeuden ylityksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, koska Kanavanrannan vastapuolella on sallittu kolmikerroksinen rakentaminen suoraan asemakaavassa. Kanavanrannan suunnalta tarkasteltuna tontin takaosaan jää lisäksi puustoa johtuen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta, jolloin alueella säilyvä viherympäristö kompensoi metrin ylitystä rakentamisen keskikorkeudessa.

ELY-keskus on lisäksi lausunnossaan katsonut, että rakentamisen siirtäminen kaavan mukaisen tontin 4 alueelle mahdollistaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan säilymisen tontin 3 alueella. ELY-keskuksen huomio koskien metsikön säilymistä ja liito-oravien kulkuyhteyttä huomioidaan rakennusluvassa.

Päätös

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