

Julkipanoilmoitus asemakaavapäällikön päätöksestä

Lupa- ja ilmoitusasiat 38 § / 2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.9.2021

Poikkeaminen / As Oy Kuopion Luistelijä / Puijonlaakso 297-12-20-3 (Luistelijantie 4)

Selostus ja perustelu	KOy Pohjolan Perusyhtiö Tampere 5 hakee poikkeamista asemakaavassa määritetystä ma-yp aluerajauksesta sekä rakennustapaohjeista parvekkeiden rakennusalan ylityksen osalta. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Koy Pohjolan Perusyhtiö Tampere 5 Puijonkatu 14 B 3. krs. 70110 Kuopio
Kaupunki	297 Kuopio
Kaupunginosa	12 Puijonlaakso
Rakennuspaikka	Kortteli 20 tontti 3.
Rakennushanke	Uuden asuinkerrostalon rakentaminen.
Päätöksen perustelut	Hakija on perustellut poikkeamista parvekkeiden rakennusalan ylityksestä rakennusjärjestyksen 19 §:llä. Lisäksi hakija on perustellut, että sitovat rakennustapaohjeet ohjaavat lamellitalotyypin rakentamiseen eivätkä sulje pois lamellitaloa, jossa on parvekkeet talotyypille ominaisella tavalla. Hakija on perustellut ma-yp alueen ylitystä eriävällä näkemyksellä ma-yp alueen rajauksesta. Lisäksi hakija katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen sopii tontille paremmin maanpinnan muotojen ja korkeusasemien osalta. Hakijan mukaan leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan pihakannelle, joka on kaavan mukaisella le-alueella. Lisäksi suunnitelma toteuttaa hakijan mukaan kaavan sitovia rakennustapaohjeita.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Hakija on parvekkeiden osalta vedonnut perusteluissaan rakennusjärjestyksen 19 §:ään, jossa määrätään seuraavaa:

"19 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli, ellei asemakaavassa toisin määrätä, seuraavasti:

1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella,

2) katokset, räystäät, parvekkeet, avokuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,8 metriä ja

3) ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille ja sen tulee sopeutua kaupunkikuvaan."

Hakijan esittämä perustelu ei tältä osin pidä paikkaansa, koska parvekkeet saavat ylittää asemakaavan rakennusalan rajan rakennusjärjestyksen 19 §:n nojalla vain, jos asemakaavassa ei määrätä toisin. Asemakaavan sitovien rakennustapaohjeiden mukaan esikuvana tulee olla Luistelijantien alkuperäinen rakennuskanta ja parvekkeiden sijoittelussa sekä rakentamisen yksityiskohdissa tulee suosia Luistelijantien alueelle tyypillisiä ratkaisuja. Lähes koko julkisivun levyinen päärungosta ulkoneva parvekemassa ei ole alueelle tyypillinen ja on tämän vuoksi rakennustapaohjeiden ja sitä kautta asemakaavan vastainen. Poikkeaminen rakennustapaohjeista on kuitenkin hyväksyttävissä, koska laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaan ratkaisu on hyväksyttävissä kaupunkikuvallisesti. Esitetyn ratkaisun voidaan tällöin katsoa toteuttavan alueen kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Hakijan esittämä eriävä näkemys ma-yp -alueen rajauksesta ei ole perusteltu syy poikkeamiselle, koska aluerajaus käy ilmi kaavakartasta. Poikkeaminen ma-yp -alueesta on kuitenkin perusteltua, koska alue sijaitsee rinteessä, jolloin toimivan leikki- ja oleskelualueen rakentaminen edellyttäisi voimakasta maaston muokkausta. Leikki- ja oleskelualueiden sijoittaminen pihakannelle mahdollistaa kaavan mukaisen le-alueen toteuttamisen ja kellarikerrokseen voidaan tällöin sijoittaa tarpeelliset autopaikat. Poikkeaminen on perusteltua myöntää ehdollisena niin, että tontin katualueeseen rajoittuvilla sivuilla pysytään yhdistetyn jalkakäytävän ja polkupyöräväylän rakentamisen mahdollistamiseksi nykyisissä korkeusasemissa.

Päätös

Lupa myönnetään ehdolla, että tontin katualueeseen rajoittuvilla sivuilla pysytään nykyisissä korkeusasemissa. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.