

Julkipanoilmoitus asemakaavapäällikön päätöksestä

Lupa- ja ilmoitusasiat 1 § / 2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.1.2022

Poikkeaminen / Haminalahti 297-410-22-30

Selostus ja perustelu	Rakennuspaikalle haetaan poikkeamislupaa ranta-asemakaavan 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.
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 vesi- osuuskunnan käyttövesiverkostoon.

Rakennettavat rakennukset ovat materiaaleiltaan puuta sekä soveltuvat rakennuspaikalle ympäröivään maastoon.

Alueen ranta-asemakaava on tullut voimaan vuonna 2009 ja rakennusoikeuden ylitys voimassa olevan kaavan osalta on 26 k-m². Lisäksi hanke ylittää kaavamääräyksen salliman enintään 70 % pääarakennuksen osuuden kokonaisrakennusoikeudesta (148 k-m² / 180 k-m² = 82 %).

Poikkeamismenettelyllä haetaan myös käyttötarkoituksen muutosta. Vuonna 2009 voimaan tullessa Suovun ranta-asemakaavanmuutoksessa kiinteistölle on osoitettu rakennuspaikka loma-asunnon rakentamiseksi. Kaavasuunnittelun 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.

Päätös

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