

Poikkeaminen (LTK) / Kuopio 297-499-12-103**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**
Kaupunkisuunnittelupalvelujen tukipalvelut**Tiivistelmä:**

Hakemus koskee varastorakennuksen rakentamista loma-asuntojen korttelialueelle. Poikkeamista haetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittämiseen. Asemakaavoitus on valmistellut 14.12.2016 jätetystä hakemuksesta kaupunkirakennelautakunnan käsittelyä varten myönteisen päätösesityksen.

Kaupunki	297 Kuopio
Kaupunginosa	51 Tahko
Rakennuspaikka	Tila 499-12-103
Rakennushanke	Varastorakennuksen (27 k-m ²) rakentaminen.
	Liitteenä on 14.12.2016 saapunut 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 asemakaavasta seuraavasti:

- Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus (180 k-m²) ylitetään 27 k-m²:llä / 15 %:lla. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennuspaikan rakennusoikeudesta (180 k-m²) olisi tullut varata 15 % (27 k-m²) talousrakennuksille, mutta rakennuspaikan koko rakennusoikeus on käytetty loma-asuntojen rakentamiseen.
- Varastorakennus sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.
- Rakennuksen kattokaltevuus ja kattomuoto poikkeavat asemakaavan niitä koskevista määräyksistä ja suosituksista.

Päätösesitys perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne

Rakennuspaikalla on voimassa Nilsin kaupungin 29.8.2000 vahvistama asemakaava, jossa ko. tila on loma-asuntojen korttelialuetta (RA-3), jolla rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksi- tai kaksiasuntoista lomarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 15 % talousrakennuksille. Rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 180 k-m² (e=0.14) ja kerrosluvuksi I¹/₂.

18.01.2017

Yleisiin määräyksiin sisältyy mm. määräys, jonka mukaan rakennusten tulisi olla kortteleittain ulkoasultaan, materiaaaliltaan ja väriykseltään yhteneväisiä. Talousrakennusten tulee tyyliltään sopeutua päärakennukseen. Yleisten määräysten mukaisesti rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 tai jyrkempi. Suositeltavin kattomuoto harjakatto. Väriykseltään katon tulee olla tumma ja materiaaaliltaan mieluiten huopa.

Nykyinen tilanne

Tila 499–12-103 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2013 ja sen pinta-ala on 1 297 m².

Rekisteritietojen mukaan tilalla on vuonna 2008 valmistunut kaksiasuntoinen lomarakennus, jonka käytetty rakennusoikeus on hakijan ilmoituksen mukaan 180 k-m².

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on neuvoteltu rakennusvalvonnan (Ilkka Korhonen ja Antti Kankkunen 14.12.2016) ja maaomaisuuden hallintapalvelujen (Jari Kyllönen ja Jarkko Meriläinen 15.12.2016) kanssa, eikä heillä ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurin kuulemisen (297–499-0012-0104). Naapurilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Päätösesityksen perustelut

Hakemuksen mukainen varastorakennuksen rakentaminen on perusteltua tontin toimintojen ja käytön kannalta. Varastorakennuksen rakentamisen myötä rakennuspaikan yleisilme siistiytyy, kun mm. polttopuut ja moottorikelkka varastoidaan sisätiloissa. Rakennusoikeuden ylitys on luonteeltaan vähäinen, koska sen myötä rakennuspaikan tehokkuusluvaksi muodostuu $e=0.16$, nykyisen tehokkuusluvun ollessa $e = 0.14$. Tintintaival -kadun varrella olevien loma-asuntokortteleiden pohjoispuolella olevissa, vuosina 2006 ja 2008 vahvistuneiden asemakaavojen vastaavissa loma-asuntokortteleissa tehokkuuslukuna on $e=0.20$.

Varastorakennuksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, metrin etäisyydelle tontin rajasta on perusteltua tontin käytön kannalta. Sijoituksesta ei myöskään aiheudu haittaa naapurin rakennuspaikan toiminnoille, sillä rakennuspaikkojen välissä on noin 15 m leveä maa- ja metsätalousalue (M).

Koska kysymyksessä on kapearunkoinen varastorakennus, on perusteltua käyttää asemapiirroksen havaintokuvassa esitettyä pulpettikattoa ja kattokaltevuutta, mikä sopii päärakennuksen tyyliin ja lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Ratkaisuvalta

Kaupunkirakennelautakunta (MRL 171.1 §, kaupunginvaltuusto 28.1.2013, MRL:n muutos 196/2016).

18.01.2017

Päätösesitys

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 172 §).

Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy. Lupa asemakaavasta poikkeamiseen myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Hakemuksen valmistelusta peritään kaupunginhallituksen 11.1.2016 tekemän päätöksen mukaisesti 520 €.

Vaikutusten arviointi

Hakemuksen mukainen poikkeaminen on ilmastopoliittisesti neutraali, koska rakentaminen ei olennaisesti poikkea alueella jo olevasta rakentamisesta. Hankkeella ei ole erityisiä ympäristö- tai yritysvaikutuksia eikä vaikutuksia ihmisiin tai talouteen.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy päätösesityksen.

Liitteet

- 9 8758/2016 Asemapiirustus
- 10 8758/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta

Valmistelija

Jussi Partanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5416

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Esittelijä poisti asian listalta.

