

Lupa- ja ilmoitusasiat 3 § / 2022

Päätös annettu julkipanon jälkeen 15.2.2022

Poikkeaminen / Nilsä 297-499-15-489

Selostus ja perustelu	Kiinteistön 297-499-15-489 omistaja hakee poikkeamista asemakaavassa määritetystä käyttötarkoituksesta. Haettu rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.
Hakija	Yksityishenkilö
Kaupunki	297 Kuopio
Kaupunginosa	51 Tahko
Rakennuspaikka	Asemakaavan mukainen kortteli 285 tontti 2. Tila 297-499-15-489 (Kiljusen- kallio 24)
Rakennushanke	Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi. Liitteenä 11.4.2011 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 asemakaavasta seuraavasti:

- Käyttötarkoitus on kaavan mukaisen loma-asumisen sijasta vakituista asumista.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne

Tilalla 297-499-15-489 on voimassa Nilsän kaupunginvaltuuston 29.1.2008 hyväksymä asemakaava, jossa ko. kiinteistö loma-asuntojen korttelialuetta (RA-9). Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia lomarakennuksia, saunan sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen luettaviin tiloihin 85 %. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeus on 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 1/2k I u^{1/2}.

Asemakaavassa on lisäksi seuraavat yleiset määräykset aluetta koskien:

Rakennuspaikkojen on liityttävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Maanomistajat vastaavat alueensa sisäisestä kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista.

Rakennusten tulisi olla kortteleittain ulkoasultaan, materiaaliltaan ja väriykseltään yhteneväisiä. Talousrakennusten tulee tyyliltään sopeutua päärakennukseen. Rakennusten tulisi olla ulkoseinältään yhtä materiaalia ja suositeltavimmat materiaalit ovat höylähirsi tai hirsipaneeli. Väriyksessä tulee välttää kirkkaita ja vaaleita sävyjä. Tornimaiset rakennelmat oven kiellettyjä. Päärakennuksen osalta pilariperustusta ei sallita. Tuuletusikkunana suositellaan avattavaa lasiruutua.

Rakennusten kattokaltevuuuden tulee olla 1:2,5 tai jyrkempi. Suositeltavin kattomuoto harjakatto lukuun ottamatta korttelia 280. Väriykseltään katon tulee olla tumma ja materiaaliltaan mieluiten huopa. Ikkunapuitteissa tulisi välttää yksiruutuista mallia.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää totin kunnostussuunnitelma joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Suunnitelmassa tulee esittää maaston käsittelytapa, istutettava kasvillisuus ja kulutuspintojen päällysteet ja reunukset. Kasveja suositellaan käytettävän siten, että ne pihan kunnistamisen ohella jäsentävät pihaa, katutilaa. Rantavyöhykkeellä kasvillisuus tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Istutuksina tulisi käyttää alueella luontaisesti menestyviä taimia ja ikivihreitä havupuista tulisi myös suosia.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2015 hyväksynyt Tahkon keskustan osayleiskaavan, jossa hakemusta koskeva tila sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Nykyinen tilanne

Tila 297-499-15-489 (Kiljusenkallio 24) on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2013 ja sen pinta-ala on 1 620 m². Tila on hakijan omistuksessa.

Tilalla sijaitsee vuonna 2015 valmistunut 186 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus sekä 49 k-m² suuruinen talousrakennus.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu poikkeamislupatyöryhmässä 14.1.2022. Strategisen maankäytön kanta oli, että poikkeamislupaa ei voida myöntää, koska vuonna 2015 hyväksytyssä Tahkon keskustan osayleiskaavassa on tarkasteltu alueet, jotka sopeutuvat vakituiseen asumiseen, eikä hakemusta koskeva kiinteistö sijoitu vakitukselle asumiselle sopivalle alueelle.

Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 31.1.2022. Kokouksessa esiteltiin, että poikkeamispäätös joudutaan tekemään kielteisenä. ELY-keskuksella ollut asiaan huomautettavaa.

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Hakemuksesta ei ollut kommentoitavaa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien 297-499-15-490, 297-499-15-498, 297-499-15-499 ja 297-499-15-496 kuulemisen. Naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että hakija on myynyt aikaisemman asunnon ja, että hakijan työpaikka ateljee sijaitsee kiinteistöllä erillisessä rakennuksessa. Hakijan mukaan kiinteistö ei sijaitse laskettelurinteiden eikä hotellin/ravintoloiden läheisyydessä vaan rauhallisella paikalla, joka hakijan mukaan soveltuu hyvin vakituiseen asumiseen. Hakija on lisäksi perustellut poikkeamista sillä, että viereisten kiinteistöjen loma-asukkaat eivät ole aiheuttaneet häiriötä.

Poikkeamislupa ratkaistaan rakennuspaikan ominaisuuksien perusteella eikä henkilöön liittyvät syyt, kuten aikaisemman asunnon myyminen, ole perusteltu syy poikkeamiselle. Poikkeamisen tulee lisäksi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Tahkon alueelle vuonna 2015 laaditussa osayleiskaavassa on tarkasteltu Tahkon laskettelukeskusalue kokonaisuutena. Osayleiskaavan laadinnassa on myös huomioita vuoden 2014 maistraattien yhtenäistämisohjeen vaikutukset osoitteen muuttamiseksi vapaa-ajan asuntoon ja osayleiskaavassa on tarkasteltu alueet, jotka soveltuvat vakituiseen asumiseen. Kuopion kaupungin linjana on ollut, että asemakaavan käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta vakituiseen asumiseen on edellyttänyt, että alue on osayleiskaavassa tarkasteltu vakitukselle asumiselle sopivaksi.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska se ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä. Poikkeamisesta aiheutuu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Osayleiskaava ei tue käyttötarkoituksen muutosta, minkä vuoksi poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi haittaa osayleiskaavan tavoitteille ja laajemmalle alueiden käytön suunnittelulle. Tahkon alue on tarkoitettu pääasiansa laskettelukeskuksen loma-asuntoalueeksi eikä alueelle ole tarkoitus muodostaa suurta määrää vakituista asumista. Poikkeamisluvan myöntäminen johtaisi tilanteeseen, jossa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaavat poikkeamiset jouduttaisiin myöntämään myös muille loma-asuntokiinteistöille Tahkon alueella, vaikeuttaen tällöin alueen matkailun kehittämistä. Vastaavien lupien myöntäminen voi myös johtaa merkittävään rakentamiseen verrattuna maankäytön tavoitetilään. Lisäksi Tahkon aluetta ei ole suunniteltu liikenneverkon, palvelujen yms. osalta suurelle määrälle vakituista asumista, eikä näin suurta muutosta voida ratkaista poikkeamisluvan avulla.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista erityistä syytä, sillä Tahkon alueen maankäytön tilanne ei ole muuttunut kaavojen laatimisen jälkeen.

Vaikutusten arviointi Poikkeamisesta aiheutuu haittaa kaavoitukselle sekä Tahkon alueen matkailun kehittämiseksi. Poikkeamisella ei kuitenkaan voida arvioida olevan ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia.

Sopeutuminen lain edellytyksiin

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

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
Roope Ruhanen, puh. +358 44 718 5096
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet Oikaisuvaatimusohje
Ohje lainvoimaisuuden hankintaan, 2
793/2022 Asemapiirustus
793/2022 Sijaintikartta

Tiedoksianto Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi Kaupunkirakennelautakunta

Alueellinen rakennusvalvonta
Maaomaisuuden hallintapalvelut.

Lunastus 250 € (kaupunginhallitus 11.1.2016).

Julkipanoilmoitus nähtävänä

Kaupungintalon ilmoitustaulu 14.2.2022

Lainvoimaisuus Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 2.3.2022.

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, postiosoite 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 LAINVOIMAISSUUSTODISTUKSEN 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.

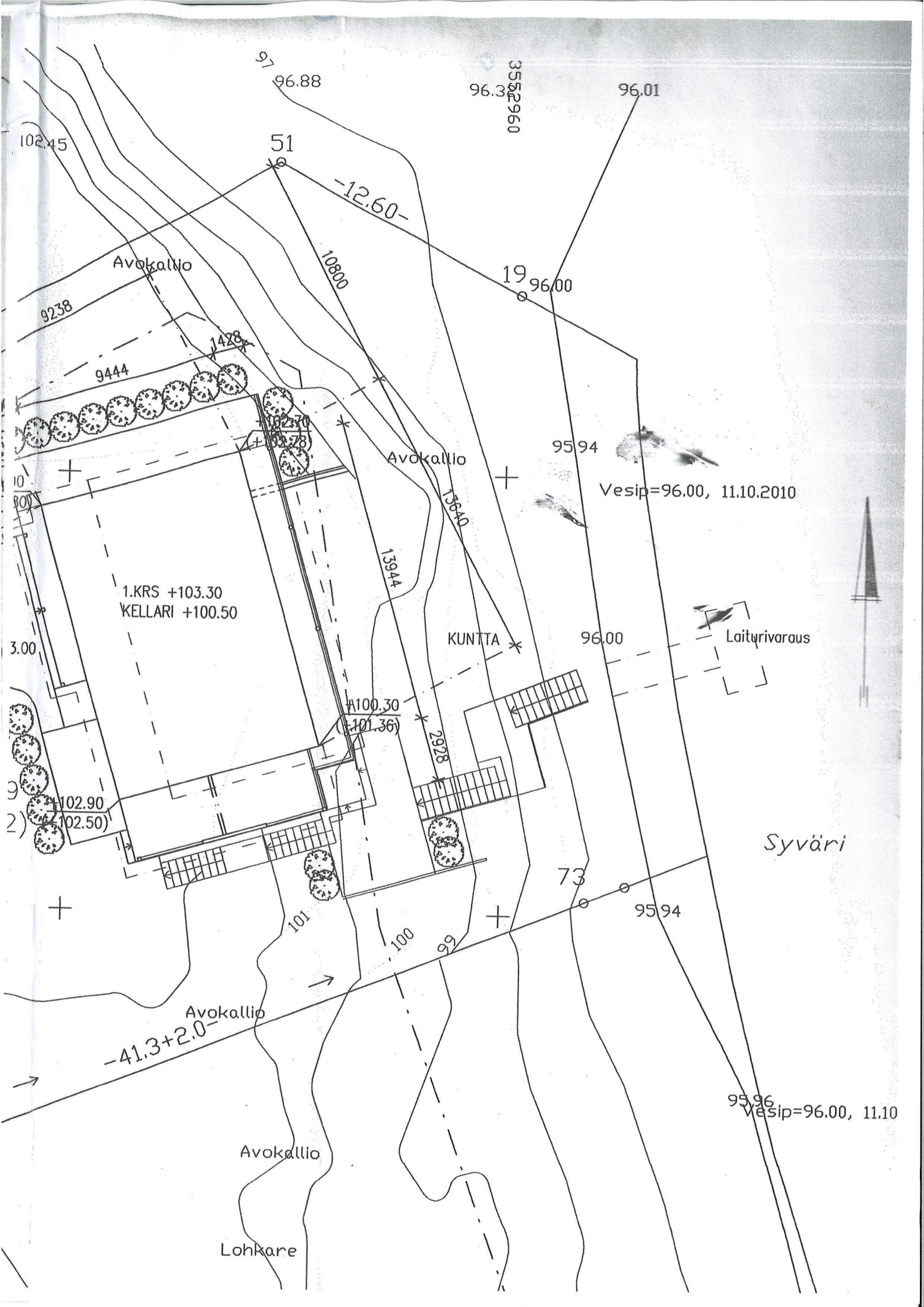
Koronavirusepidemian aikana lainvoimaisuustodistukset ainoastaan sähköpostitse.

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)

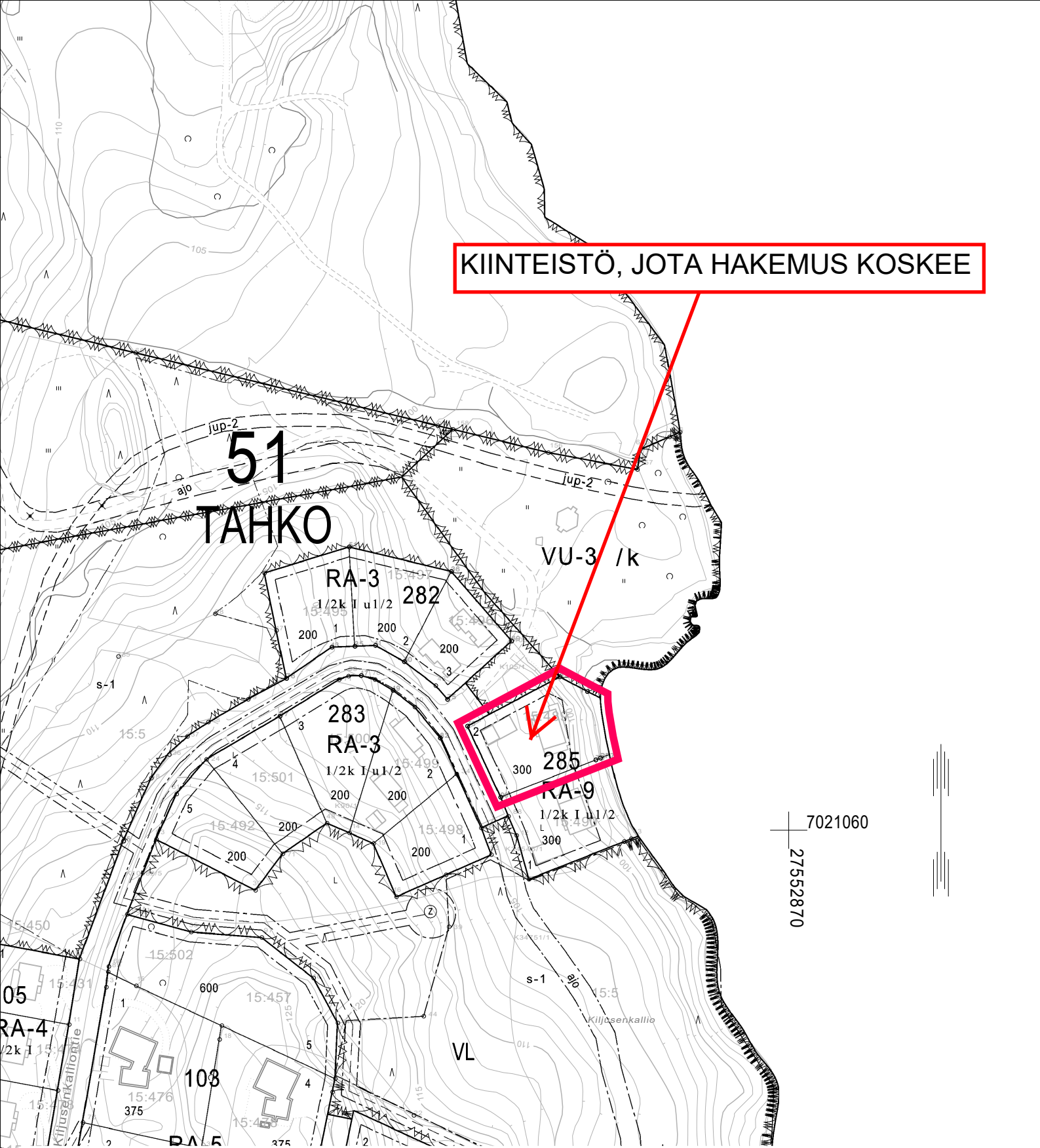
2011-40
3.5 - 11

Vsh.

K.OUSA/KYLÄ NILSIÄ	KORTTELI/TILA 285	TONTTI/RNO 2	VIRANOMAISTEN MERKINNÄT	
RAKENNUSOIMENPIDE UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No 1
RAKENNUSKOHDE LOMA-ASUNTO TOIVANEN KILJUSENKALLIONTIE 73310 TAHKOVUORI			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS	MK 1:200
Ark-Vuokko Härkätie 21 70780 Kuopio P. 050 4383 066 Fax 017 3611 299			YHTEYSHENKILÖ VUOKKO HONKANEN	PIIRT. VH
PÄIVÄYS 11.04.2011			ALLEKIRJOITUS Vuokko Honkanen	TYÖ N:O PIIR.No MUUTOS
			ARK	198ASP200A



KIINTEISTÖ, JOTA HAKEMUS KOSKEE



SIJAINTIKARTTA= OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

