

Oikaisuvaatimus / Rakennuslupa 27.3.2023 § 143, D 23-137-R / 297-8-57-10 / Kumpusaarentie 37 / kaksi pressuhallia

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 04.05.2023 § 29
2994/10.03.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Ilkka Korhonen
puh. 044 718 5172
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastajan 27.3.2023 § 143, D 23-137-R päätöksen kokonaisuudessaan voimassa sekä toistaa rakennuslupapäätöksessä esitetyt perustelut.

Selostus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen:

Rakennustarkastaja on 27.3.2023 § 143 hylännyt Kiinteistö Oy Venekummun rakennuslupahakemuksen kahden pressutallin rakentamiseen kiinteistölle 297-8-57-10, osoitteeseen Kumpusaarentie 37. Kielteinen rakennuslupapäätös on perusteltu seuraavasti:

”Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.3.2017 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK). Haettu rakentaminen sijoittuu asemakaavassa osoitetun johtorasitealueen päälle.

Kiinteistörekisteriin merkittyä johtorasitetta ei voi rakennuslupapäätöksellä tai sen yhteydessä myönnettävällä vähäisellä poikkeamisella muuttaa tai poistaa, vaan rakennuspaikkaan kohdistuvat rasiteoikeudet on otettava rakennusluvasta päätettäessä huomioon rakennuspaikan hallintaa ja käyttöä koskevin rajoituksina.

Hakija on hakenut vähäistä poikkeamista sijoittaa pressuhallit johtorasitealueen päälle. Vähäisellä poikkeamisella ei kuitenkaan voida muuttaa kiinteistörekisteriin merkityn rasitteen sisältöä.

Hanke edellyttäisi asemakaavasta poikkeamista ja asemakaavoituksen lausunnon perusteella poikkeamisen myöntämiselle ei ole edellytyksiä eikä siten myönteiselle rakennuslupapäätökselle.

Näin ollen rakennuksen sijoittamisesta lupahakemuksessa esitetyllä tavalla osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle johtorasitealueelle on katsottava aiheutuvan tarpeetonta haittaa rasiteoikeudelle. Sillä, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä olisi lähtökohtaisesti mahdollista

hyväksyä rakennusala ylittämistä koskeva vähäinen poikkeaminen asemakaavasta, ei ole tässä tapauksessa merkitystä, koska vähäisellä poikkeamisella ei kuitenkaan voida muuttaa kiinteistörekisteriin merkityn johtorasitteen sisältöä.

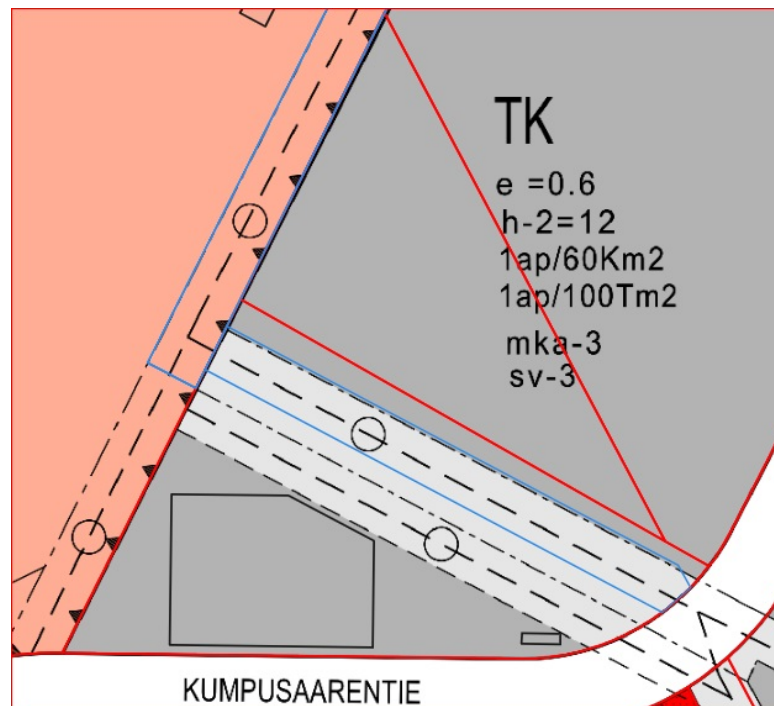
Rakennushanke ei edellä mainitut seikat huomioon ottaen täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentissa tarkoitettuja rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä, eikä siten edellytyksiä rakennuslupahakemuksen hyväksymiselle ole.”

Kiinteistö Oy Venekumpu on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 5.4.2023 (liite).

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asemakaava ei kiellä telttahalleja ja telttahalleista ei aiheudu haittaa maan alla oleville putkille ja hakijalla on sopimus Kuopion Veden kanssa hallien sijoittamiseksi Kuopion Veden johtorasitealueelle. Lisäksi hän vetoaa, että alueella on muitakin telttahalleja, yhdenmukaisuuden takia lupa tulisi myöntää kaikille tasapuolisesti ja veneiden talvisäilytystilojen ja palveluiden lisääntyessä työpaikkojakin syntyisi toiminnan myötä lisää, sekä veroeuroja Kuopioon.

Ympäristö- rakennuslautakunta toteaa, että vaikka hanke on hyvä ja kysymyksessä olevien palvelujen tarve on tunnistettu, mutta rakennusvalvontaviranomainen ei voi käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Kysymyksessä on rakennuslupa, joka on oikeusharkintaan perustuva lupa.

Haettu rakentaminen sijoittuu asemakaavassa osoitetun johtoalueen päälle. Johtoalueella ei ole rakennusala eikä rakennusoikeutta. Lisäksi ko. asemakaavaan merkityllä johtorasitealueella on rekisterissä pysyvä rasiteoikeus.



Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Johtorasite (297-1992-K1)

Johtorasite /1

Oikeudet: Kuopio (297)

Rasitetut: 297-8-57-10

Rajaukset:

(VESI- JA VIEMÄRIJOHTO)

Rekisteröintipvm: 5.11.2020

Hakija on hakenut lupahakemuksen yhteydessä vähäistä poikkeamista seuraavasti; Hankkeelle voisi myöntää pysyvän tai toistaiseksi voimassa olevan luvan koska "kiinteän" rakennuksen perustuksineen rakentaminen Kuopion Vesi Oy:n lausunnon mukaan ei ole mahdollista. Oikaisuvaatimuksen yhteydessä hakija on tuonut ilmi, että hankeelle haettaisiin 5 vuoden tilapäistä lupaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Lain mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lautakunta toteaa kyseisen hankkeen sisältämät poikkeamiset olevan luonteeltaan myös sellaisia, että rakentaminen voi aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastaisesti haittaa alueiden käytön järjestämiselle, jolloin rakentaminen ei ole myöskään hyväksyttävissä.

Kaavoittajan lausunnon mukaan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.3.2017 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK). Haettu rakentaminen sijoittuu asemakaavassa osoitetun johtoalueen päälle.

Asemakaavoitus katsoo, että telttahallin sijoittaminen johtoalueen päälle ei ole vähäinen poikkeaminen asemakaavasta. Kaavassa esitetty varaus estää suorittamasta alueella sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaisi kaavaan merkityn johdon sijoittamista. Talvisäilytykseen soveltuva varasto on luonteeltaan pysyvää toimintaa rakenteiden laadusta riippumatta ja tällöin asemakaavan vastaista. Poikkeaminen on luonteeltaan myös sellainen, että se voi aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastaisesti haittaa alueiden käytön järjestämiselle, jolloin rakentaminen ei ole myöskään hyväksyttävissä poikkeamisluvalla.

Asemakaavoitus katsoo myös, että telttahallit eivät ole kaupunkikuvallisesti hyväksyttävissä alueelle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennustarkastaja on hylätyssä päätöksessään perustellut, että hankeelle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentissa tarkoitettuja rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä. Tässä tilanteessa oikaisuvaatimuksen hylkäämisperuste on laadultaan sellainen, ettei ole syytä lausua oikaisuvaatimuksessa esityistä perusteista enempää.

Liitteet

Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)