

Julkipanoilmoitus yleiskaavapäällikön päätöksestä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.11.2023

Selostus ja perustelu	Haetaan lupaa omakotitalon (170 m ²) ja autotallin / varaston (100 m ²) rakentamiseksi MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveratkaisulta vaadittavat edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-417-0001-0214
Päätöksen perustelut	<p>Perustelut</p> <p>Kyseessä on omakotitalon (170 m²) ja autotallin / varaston (100 m²) rakentaminen. Hanke sijoittuu yleiskaavan MA-1 alueelle, jonka on tutkittu olevan sopivaa vakituiseen asumiseen sijoittamiseen.</p> <p>Emätila on ollut 38,94 ha suuruinen 297-417-1-88 Pesäkivi. Siitä on aikaisemmin muodostettu 7 rakennuspaikkaa tai lohkotilaa. Alueella on kaupunginhallituksen 31.3.2008 hyväksymä Kaislastenlahden rakennuspaikkaselvitys, jonka mukaan tilalle 1-214 kuuluu yksi rakennuspaikka. Emätilan mitoitukseksi tulee tämän hankkeen jälkeen 4,87 ha yhtä rakennuspaikkaa kohden. Mitoitus ei ylitä kaupunginhallituksen 19.12.2016 hyväksymiä aluekohtaisia mitoitustavoitteita.</p> <p>Naapurien huomautukset</p> <p>Kiinteistöltä 297-417-1-143 tulleet huomautukset:</p> <p>"Maanomistajalla ei ole huomautettavaa esitettyihin suunnitelmiin koskien kiinteistön 297-417-1-214 (nyk. omistaja Juvonen) puolella olevia toimenpiteitä. Maanomistajalla on kuitenkin huomautettavaa suunnitelmiin, jotka ovat esitetty toteutettavaksi mo kiinteistön 297-417-1-143 (Lähdeniitty) puolella. Mo myöntää tarvittaessa tien toteuttamisen Lähdeniityn pohjoisreunaan, jos asia sovitaan kiinteistön 1-214 ja 1-143 välisellä yhteisellä sopimuksella. Naapurinkuulemishetkellä sopimusta ei ole. Mo ei anna kuitenkaan lupaa sähkö- ja vesilinjan toteuttamiseen Lähdeniitty kiinteistön puolelle ohessa esitettyjen suunnitelmien perusteella ilman tarkempia lisäselvityksiä. Toimitetut liitetiedostokartat ovat vain suuntaa-antavia eikä niiden perusteella voi todentaa tarkemmin infran lopullista toteuttamista sekä sijoittumista."</p> <p>Vastine kiinteistöltä 297-417-1-143 tullessiin huomautuksiin:</p> <p>Asemapiirroksessa esitetty kulkuyhteys kiinteistölle 297-417-1-214 on ohjeellinen, koska osoitettua tieyhteyttä ei ole vielä muodostettu. Tietäoikeuden perustamisen edellytykset määräytyvät yksityistielain 4 § mukaisesti yksityistietoimitusta haettaessa: "Kiinteistön hyväksi on perustettava rasiitena pysyvä tietäoikeus uuden tien tekemistä varten tarpeelliseen tiealueeseen tai ennestään olevaan tiehen, jos se on tärkeää kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle tai muulle rekisteriyksikölle taikka ennestään olevan tien tietäosaalle. Tietäoikeus on perustettava mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti siten, että tien tarkoitus</p>

saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että tiestä tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä." Tietoisuuden perustaminen ei vaadi erillistä sopimusta maanomistajien / kiinteistöjen välillä

Tielinjaus määräytyy yksityistietoimituksessa, eikä ratkaisu ole strategisen maankäytön toimivallassa, vaan tieyhteyden määrittäminen on maanmittauslaitoksen asia. Alueella on kaupunginhallituksen 31.3.2008 hyväksymä Kaislastenlahden rakennuspaikkaselvitys, jonka mukaan tilalle 1-214 kuuluu yksi rakennuspaikka. Kiinteistölle 297-417-1-214 osoitetulla rakennuspaikalla on oikeus tarkoituksenmukaiseen tieyhteyteen.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen edellytykset määräytyvät maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaisesti: "Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa." Asemapiirroksessa esitetyt sähkö- ja vesilinjat ovat ohjeellisen tien yhteydessä. Sähkö- ja vesilinjan sijoittaminen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Tarkoituksenmukaista olisi sijoittaa sähkö- ja vesilinjat perustettavan tien yhteyteen.

Kiinteistöltä 297-410-34-17 tulleet huomautukset:

"Rakennushankkeessa ei muuta huomioitavaa kuin, että puron/lähteen virtaamista ei estetä mitenkään sekä pururataa ei saa muuttaa/katkaista, joka on tonttien välissä sekä osaltaan meidän tontilla."

Vastine kiinteistöltä 297-410-34-17 tullessiin huomautuksiin:

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisen edellytykset määräytyvät maankäyttö- ja rakennuslain 165 § ja veden juoksun muuttamisen edellytykset norossa tai ojassa määräytyvät vesilain 10 § mukaisesti: "Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille."

Pururata säilytetään, eikä sitä saa katkaista tai käyttää pääasiallisena kulkutienä kiinteistöä 297-417-1-214 varten. Kysymyksessä on virkistyskäyttöä palveleva ulkoilureitti, johon Kuopion kaupunki on tehnyt sopimukset maanomistajien kanssa vuosikymmeniä sitten, eikä korvaavaa reittiä ole mahdollista toteuttaa muuten.

Vaikutusten arviointi

Hankkeella ei ole merkittäviä ilmasto-, yritys- tai lapsivaikutuksia.

Päätös

Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveratkaisulta vaadittavat edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa 2 vuotta, jonka aikana vastaava rakennuslupa on haettava.