

12.07.2024 § 21/2024

1011/10.03.00.11/2024

Hakija/asianosainen Kiinteistön 167-409-93-67 omistaja

Asia Kiinteistöä 167-409-93-67 koskeva poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu

Päätös

Myönnän poikkeamisen rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta uuden asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 167-409-93-67.

Lisäksi totean, että hakemuksen mukainen rakentaminen kiinteistöllä 167-409-93-67 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa on haettava rakennuslupa toimenpiteille. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun niille myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-409-93-67, joka sijaitsee Suhmurassa, osoitteessa Suhmurantie 160, 82210 Suhmura. Kiinteistön pinta-ala on n. 7,9 hehtaaria. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee purettava 223 k-m²:n suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia yhteensä 667 k-m²:n verran. Rakennuspaikan yhteensä käyttämä rakennusoikeus on täten 890 k-m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakija haluaa rakentaa uuden 190 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen. Kiinteistöllä sijaitseva vanha asuinrakennus puretaan.

Poikkeaminen vaaditaan kaupungin rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Hankkeen myötä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on yhteensä 857 k-m².

Alue kuuluu kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellylle MRL 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveharkintaa.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Suhmuran osayleiskaava (2008). Kaavassa hakemuksen mukainen kiinteistö on osoitettu kyläalueeksi, jota yleiskaavan tavoitetilanteeseen mennessä ei asemakaavoiteta (AT-merkintä). Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaisesti rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m² ja tilakohtainen (kantatila vuodelta 1969) rakennusoikeus on enintään kuusi rakennuspaikkaa 10 ha kohden. Rakennuspaikoilla jätevedet on johdettava ensimmäisessä vaiheessa umpisäiliöön, josta ne ovat johdettavissa myöhemmin rakennettavan viemäriverkoston kautta jätevedenpuhdistamolle. Yleisen tien liittymät on perustettava olemassa oleviin liittymiin.

AT-alueiden rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrästä ei ole kaavassa erikseen määrätty, joten rakennusoikeuden osalta noudatetaan kaavan yleisen määräyksen mukaisesti kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

12.07.2024 § 21/2024

1011/10.03.00.11/2024

Kiinteistöllä sijaitsee osayleiskaavassa osoitettu muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm/11-merkintä). Suunniteltu rakennushanke ei kuitenkaan tule muinaismuiston alueelle eikä sillä täten ole siihen liittyviä vaikutuksia.

Lisäksi kiinteistön alueelle, Suhmurantien varrelle, on merkitty kaavaan kevyen liikenteen yhteystarve.

Alue kuuluu kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellylle MRL 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveharkintaa.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.1.2020 § 6).

Poikkeaminen vaaditaan rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Hankkeen myötä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on yhteensä 857 k-m².

Hakijan perustelut:

Uuden yksikerroksisen hirsitalon rakentaminen vanhan talon taakse. Vanha talo puretaan myöhemmässä vaiheessa. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen suunnittelutarvealueelle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Näillä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kiinteistöä 167-409-93-67, joka sijaitsee Suhmurassa. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee purettava 223 k-m²:n suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia yhteensä 667 k-m²:n verran. Hakija haluaa rakentaa uuden 190 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen. Kiinteistöllä sijaitseva vanha asuinrakennus puretaan. Hankkeen myötä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on yhteensä 857 k-m².

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Suhmuran osayleiskaava (2008). Kaavassa hakemuksen mukainen kiinteistö on osoitettu kyläalueeksi, jota yleiskaavan tavoitetilanteeseen mennessä ei asemakaavoiteta (AT-merkintä). Kiinteistöllä sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm/11-merkintä), mutta rakennushanke ei tule muinaismuiston alueelle eikä sillä täten ole siihen liittyviä vaikutuksia. Alue kuuluu kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellylle MRL 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää täten MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveharkintaa.

Hankkeen toteutuessa rakennusjärjestyksen mukaisen rakennuspaikan enimmäiskerrosalan ylitys on merkittävä (ylitys 357 k-m², 71 %). Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on vanha maatila, jolla sijaitsee entuudestaan useita kerrosalaltaan suuria talousrakennuksia. Valtaosa kerrosalasta sijoittuukin näihin talousrakennuksiin. Vastaavilla vanhoilla maatilan tilakeskuksilla rakennusoikeuksien ylitykset ovat talousrakennuksien suurten koitten takia yleisiä. Näissä tilanteissa olisi kohtuutonta olla sallimatta uuden korvaavan asuinrakennuksen rakentaminen. Merkittäväkin rakennusoikeuden ylitys ei tällaisessa tapauksessa vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Nyt rakennettava uusi asuinrakennus on myös pienempi (33 k-m², 15 %) kuin kiinteistöllä sijaitseva purettava asuinrakennus, eli rakennuspaikan käyttämä

12.07.2024 § 21/2024

1011/10.03.00.11/2024

kokonaisrakennusoikeus hankkeen myötä tosiasiallisesti laskee. Em. perusteilla edellytykset vanhan asuinrakennuksen korvaamiseen uudella ovat olemassa.

Suunniteltu uuden asuinrakennuksen rakennushanke on alueelle tyypillistä haja-asutusluonteista rakentamista. Ympäröivä alue on pääosin samankaltaista erillispientalovaltaista asuin- ja kyläaluetta. Kyseessä on korvaava rakentaminen jo olemassa olevalla rakennuspaikalla, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta. Erillistä kantatilatarkastelua ei täten tarvitse tehdä. Kiinteistön käyttötarkoitus ei myöskään nykyisestä muutu. Rakennuspaikka käyttää jatkossakin samaa nykyistä maantien liittymää eikä uutta liittymää tarvitse perustaa. Hankkeen vaikutuksia voidaan täten pitää vähäisinä.

Suunniteltu rakennushanke on muuten Suhmuran osayleiskaavan sekä kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Rakennushanke ei vaikuta kiinteistöllä sijaitsevaan muinaismuistokohteeseen, eikä siitä ole haittaa kaavan mukaiselle kevyen liikenteen yhteystarpeen varaukselle.

Hakemuksessa esitetty rakennushanke täyttää MRL 171.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Ei ole nähtävissä, että rakentamisesta aiheutuisi haittaa Suhmuran osayleiskaavan toteuttamiselle, alueen tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hakemuksessa esitetty rakennushanke täyttää myös MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia tälle kiinteistölle kohdistuvia erityisiä maiseman- tai luonnonarvoja, virkistystarpeita tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka kyseenalaistaisivat suunnitellun rakentamisen.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171, 173 ja 174 § (196/2016)

Suunnittelutarveratkaisu:

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § (132/1999, 476/2004, 230/2017)

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.7.2024 ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 12.7.2024.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle sekä sähköpostilla Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja rakennusvalvonnalle.

12.07.2024 § 21/2024

1011/10.03.00.11/2024

12.7.2024

Lisätietoja: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen,
patrik.hamalainen@joensuu.fi, p. 050 349 4920

Lunastus:

Myönteinen päätös 605 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 300 euroa (alv 0 %)

1011/10.03.00.11/2024

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaavoituspäällikkö

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti kaupunkirakennelautakunnalle ja allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.