

Julkipanoilmoitus asemakaavapäällikön päätöksestä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 02.07.2024

Poikkeaminen

Poikkeaminen / Pirtti, Pirtintie 21

Selostus ja perustelu

Uuden koulun rakentaminen.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusalaista sekä meluidan rakentamisveloitteesta. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija

Kuopion Tilapalvelut

Rakennuspaikka

297-034-0052-0001
Kortteli 52 tontti 1.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että uusi koulu mahdollistaa vanhan koulun käytön, kunnes uusi koulu saadaan käyttöönotettua. Lisäksi hakija on perustellut poikkeamista sillä, että talousrakennuksen sijoittuvat rauhalliselle tontin osalle ja liikennemeluselvityksen perusteella meluaita on tarpeeton.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Koulu ylittää rakennusalan n. 5 metrin matkalta rakennusalan eteläosassa. Rakennusalan ylitys on luonteeltaan vähäinen ja tontin eteläosassa on laaja piha-alue, jolloin ylityksestä ei aiheudu haittaa naapureille. Myös talousrakennusten rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle on perusteltua, sillä ne palvelevat koulun käyttöä ja ne ovat luonteeltaan pieniä. Tontin eteläpuolella sijaitsee lisäksi lähivirkistysalue, jolloin rakennukset eivät aiheuta maisemallista haittaa naapurikiinteistöille. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei myöskään ylitä.

Meluidan rakentamatta jättäminen on perusteltua, sillä pihatoiminnot eivät sijoitu melualueelle, minkä vuoksi meluntorjuntaa ei tarvita. Piha-alueiden suotuista melutaso käy ilmi 12.12.2023 laaditusta liikennemeluselvityksestä.

Kaksi naapurikiinteistöä ovat muistutuksissaan vastustaneet koulun uutta sijaintia, muistutuksissa ei ole kuitenkaan esitetty vastusta haetuista poikkeamisista vaan koulun sijainnista tontilla. Poikkeamislupapäätöksessä ratkaistaan ainoastaan asemakaavasta poikkeaminen. Uuden koulun sijoittaminen tontin länsiosaan on asemakaavan mukaista eikä poikkeamislupapäätöksessä voida estää koulun sijoittumista, sillä asia on ratkaistu asemakaavassa. Kiinteistön 297-34-30-6 muistutuksessa ei ole esitetty perusteluja muistutukselle. Kiinteistön 297-34-30-5 muistutuksessa on esitetty perusteluja koskien koulun sijaintia. Vaikka poikkeamisessa ei ratkaista koulun sijoittumista tontin länsiosaan, esitetään päätöksessä perustelut muistutukseen, koska muistutus on huomioitu arvioitaessa poikkeamisen vaikutuksia.

Kiinteistön 297-34-30-5 muistutuksessa mainittua koulusta aiheutuva melua, kuten lasten leikkimisen ääntä tms. ei katsota olevan sellaista melua, että siitä aiheuttaisi meluntorjuntatoimenpiteitä. Asemakaavan meluaita on osoitettu liikennemelua vastaan, joka luonteeltaan jatkuva. Koulun piha-alueet sijoittuvat lisäksi tontin eteläosaan ja koulurakennus itsessään suojaa Raatekadun varren omakotitaloja piha-alueelta syntyvältä ääneltä.

Muistutuksessa on perusteltu koulun sijoitusta ja väestötilojen rakentamista. Olemassa olevan koulun hyödyntäminen on resurssiviisauden kannalta parempi ratkaisu kuin toteuttaa laajoja väistötiloja, jotka pitää lisäksi purkaa pois. Asemakaava on lisäksi laadittu siten, että tontin länsiosaan on mahdollista toteuttaa enintään kolmikerroksinen rakennus, minkä vuoksi rakennuksen ei voida katsoa olevan kaupunkikuvaan soveltumaton. Asemakaavan osalta koulu on mahdollista rakentaa kiinni Raatekadun puoleiseen rajaan.

Muistutuksessa on myös todettu kiinteistön arvon laskevan. Koulun rakentamisen ei voida katsoa laskevan kiinteistöjen arvoa, sillä palvelujen läheisyys ylläpitää läheisten kiinteistöjen palvelujen saavutettavuutta. Hyvien palvelujen voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen arvoa. Esitetyt perustelut eivät kohdistu haettuun poikkeamiseen, minkä vuoksi niillä ei ole merkitystä asian ratkaisemisen osalta.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia vaikutuksia eikä vaikutuksia asukkaisiin tai yritystoimintaan. Poikkeamisella on positiiviset lapsivaikutukset, sillä se tukee koulun rakentamista ja toimintaa.

Päätös

Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

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