

Oikaisuvaatimus / Poikkeaminen korttelisuunnitelmasta / Nahkiaisentie 11 (272-125-23-1)

Kaupunkirakennelautakunta 14.02.2024 § 26
63/10.02.03/2024

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

Taustaa

Kaupunkisuunnittelupäällikkö on tehnyt päätöksen korttelisuunnitelmasta poikkeamisesta 11.1.2024 § 4. Lupapäätöksellä ei myönnetty poikkeamista talousrakennuksen koon, talousrakennuksen etäisyydestä naapurin rajasta taikka päärakennuksen kerroskorkeuden osalta.

Oheisaineisto A Poikkeamislupapäätös

Oikaisuvaatimus

Tontin 272-125-23-1, Nahkiaisentie 11 vuokraaja on jättänyt 16.1.2024 kaupunkirakennelautakunnalle oikaisuvaatimuksen, koskien kaupunkisuunnittelupäällikön 11.1.2024 § 4 päätöstä poikkeamisesta korttelisuunnitelmasta, koska kaupunkisuunnittelupäällikkö ei ole puoltanut poikkeamista seuraavista kohdista: Talousrakennuksen koko, korttelisuunnitelman mukainen max koko 7,5x11 m. Talousrakennus 1 m päässä naapurin rajasta. Päärakennus on yksikerroksinen.

Oikaisuvaatimuksen laatijan perusteluna oikaisuvaatimukselle on, että he ovat aloittaneet suunnittelun heti sen jälkeen kun ovat saaneet tontin kaupungilta 22.6.2023 ja tällöin alueelle oli saatavilla hyväksytyt asemakaava ja korttelisuunnitelma luonnos. Rakentajien info on pidetty 19.9.2023 ja tämän jälkeen on lopullinen korttelisuunnitelma valmistunut.

Oikaisuvaatimuksen laatija tuo esille että he ovat käyttäneet suunnittelussa määräävämpää asemakaavaa, johon nyt julkaistu Puntusrannan korttelisuunnitelma on osin ristiriidassa. He esittävät että rakennuslupahakemus on täysin asemakaavan mukainen. Asemakaavassa kerrosalasta linjattu minimissään yksi ja maksimissaan kaksi kerrosta. Korttelisuunnitelma taas kieltää yhteen kerrrokseen rakentamisen. Talousrakennuksella ei ole asemakaavassa esitetty maksimikoko. Rakennusala ulottuu asemakaavassa tontin rajaan asti.

Oheisaineisto B Oikaisuvaatimus

Valmistelu

Tontin 272-125-23-1 tonttihakemus on jätetty 8.6.2023, jolloin kaupungin sähköisessä tonttihakemusjärjestelmässä oli yksittäisten tonttien tietojen lisäksi asemakaava ja korttelisuunnitelmaluonnos.

Tontti varattiin oikaisuvaatimuksen tekijälle kaupungingeodeetin päätöksellä 22.6.2023 § 32 31.12.2023 saakka. Rakentajien info järjestettiin 19.9.2023 ja tontin vuokrasopimus on laadittu 12.12.2023.

Rakentajien infossa 19.9.2023 käytiin läpi mm. korttelisuunnitelmaluonnos ja kuinka tämä ohjaa rakentamista eri korttelialueilla. Korttelisuunnitelma oli tässä vaiheessa vielä luonnoksena, sillä haluttiin yhdessä tonttien varaneiden kanssa keskustella onko heillä yhteisesti per kortteli muutostoiveita korttelisuunnitelman sisältöön. Rakentajien infossa todettiin, että pääosa tonttivarauksista oli tehty juuri tietystä korttelista tämän kerrosluvun ja/tai väriytyksen perusteella. Rakentajien infon jälkeen tehtiin pieniä täydennyksiä korttelisuunnitelmaan mm. joustavuutta julkisivuväriytyksen osalta. Muutoksia ei tehty asiakohtiin, joihin korttelisuunnitelmapoikkeamista haettiin.

Puntusrannan asuinaluetta koskeva asemakaava on hyväksytty 12.12.2022 ja kaava on tullut voimaan 1.2.2023. Asemakaavassa on tonttien osalta määritetty käyttötarkoitus, rakennusala, tehokkuusluku ja suurin sallittu kerrosluku.

Uusien laajempien asuinalueiden osalta Kokkolassa on ainakin 1980- luvulta lähtien laadittu asemakaavan vahvistumisen jälkeen rakentamisen ohjaamiseksi korttelisuunnitelma, joka hyväksytään kaupunkisuunnittelupäällikön päätöksellä (aiemmin kaavoituspäällikkö).

Asemakaavaa täydentävä Puntusrannan eteläosan korttelisuunnitelma on hyväksytty 3.10.2023. Korttelisuunnitelmalla ja tämän rakentamistapaohjeilla pyritään antamaan puitteet perusolemukseltaan yhtenäiselle uudisrakentamiselle. Näiden ohjeiden lisäksi on noudatettava rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä, palomääräyksiä, asemakaavaa sekä tontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen ehtoja. Puntusrannan pohjoisosan korttelisuunnitelma on parhaimmillaan laadinnan alla, sillä pohjoisosan tontit tulevat luovutukseen keväällä 2024.

Korttelikohtaisesti on määritelty rakentamisen alueet, talotyypit, kattomateriaali, kattoväri, kattomuoto, julkisivumateriaali, julkisivuväri ja kerrosluku sekä ohjeistus autotallin/katoksen/talousrakennuksen rakentamiselle.

Korttelissa 23 on ollut tiedusteluja, voiko rakentaa yksikerroksisen ja rakentajia on ohjattu, että kerrosluvun tulee olla korttelisuunnitelman mukaisesti. Rakentajat ovat muuttaneet hankkeitaan korttelisuunnitelman mukaisiksi.

Korttelisuunnitelmasta poikkeamisen valmistelussa tulee huomioida alueen yhtenäisyys ja rakentajien tasapuolinen kohtelu. Täten poikkeamaa korttelisuunnitelmasta ei ole myönnetty talousrakennuksen koon, talousrakennuksen etäisyys naapurin rajasta taikka päärakennuksen kerroskorkeuden osalta.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

1. päättää, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa kaupunkisuunnittelupäällikön päätöstä asiaratkaisun osalta
2. toteaa asian tulleen käsitellyksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.