

Oikaisuvaatimus / kielteinen päätös toimenpidelupahakemuksesta 20.05.2024 § 291, lupatunnus 24-0293-T / asuinkerrostalon 7. krs lasikatteelliset parvekelasitukset / 297-4-8-7, Puijonkatu 29

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.08.2024 § 53
4375/10.03.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
rakennustarkastaja Ilkka Korhonen, puh. 044 718 5172
lupa-arkkitehti Anne Sirviö, puh. 044 718 5136
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää lupa-arkkitehdin kielteisen toimenpidelupapäätöksen 20.5.2024 § 291, lupatunnus 24-293-T perusteluineen voimassa.

Päätöksen perustelut

Hakija Asunto Oy Kuopion Pankki tuo oikaisuvaatimuksessaan esille, että kielteisen päätöksen yhtenä perusteena on todettu asemakaavan vastaisuus. Hakijan mukaan poikkeama asemakaavasta on vähäinen; vastaavia rakenteita on läheisellä alueella kerrostaloissa runsaasti. Lisäksi päätöksen perusteena on sopimattomuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen muotokieleen. Hakija toteaa, että lasitukset vaikuttavat näkymään, mutta äärimmäisen vähäisesti ja että muotokieli on ihmisen silmässä oleva makuasia. Rakennuksen 7. kerroksen parvekelasitus ei siististi tehtynä ja kulttuurihistoriallista muotokieltä vaalivana häiritsisi Kuopion torin ja Puijonkadun näkymää. Hakija muistuttaa, että rakennuksen alkuperäinen 7. kerros on purettu kokonaan pois ja rakennettu uudelleen rakennuksen käyttötarkoituksen muutosvaiheessa vuonna 2019. Rakennuksen julkisivu ei siten voi olla ylimmän (7. kerros) kerroksensa osalta suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Mikäli halutaan etsiä virhettä, on se tapahtunut silloin kun lupa ylimmän kerroksen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen on annettu. Purettu kerroksen suojeltavuus ja kulttuurihistoriallinen arvokkuus on hävinnyt kerroksen purkuvaiheessa. Hakija huomauttaa, että kulttuurihistorialliset ja näkymäarvot on haluttu säilyttää lasitusta suunnitellessa, mistä on keskusteltu viranomaisien kanssa lukuisia kertoja erittäin hyvässä yhteistyöhengessä. Avoimena terassina talon rakenteet ovat nykyisellään kulutukselle alttiita. Talvella lumi ja muuna aikana sadevesi rasittavat rakenteita. Hakija esittää, että arvokasta rakennusta tulisi suojella mahdollisuuksien mukaan sään haitoilta, tässä tapauksessa lasituksella. Torin ympärillä avoin parveke aiheuttaa terveydellisiä ja hygienisiä haittoja. Mm. pulun pesiä on löytynyt parvekkeelta. Lasitus estäisi myös pakokaasut ja liikenteen meluhaitat.

Ympäristö ja rakennuslautakunta toteaa, että alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.3.2017 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on asuin, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta (ALP-6). Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja

oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit. Hakemusta koskeva rakennus on lisäksi osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai sen osaksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-14). Lisäksi Puijonkadun puolella rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +121,60.

Rakennettava uusi lasitettu terassi, kate tai vesikatto tai niiden rakenneosa ei saa ylittää asemakaavassa määriteltyä maksimikorkeutta, materiaalista riippumatta. Näin ollen poikkeama ei olisi vähäinen. Parvekkeiden kattaminen ja lasittaminen on asemakaavan vastaista, kun kate ylittää korkeuden +121,60 suoraan pääjulkisivun jatkeena (MRL 135 §). Parvekelinjan tulee sijoittua 45 asteen kulmassa tuon korkeusaseman alapuolelle. Suunnitelmassa sekä lasikate että lasitus ylittävät tuon linjan.

Oikaisuvaatimuksessa esitettiin, että lasitukset eivät vaikuttaisi suuresti näkymään. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että lasikatteen kantava rakenne tulisi tosiasiaassa olemaan suunnitelmassa esitettyä paljon massiivisempi ja vaikuttaisi kaupunkikuvaan huonontavasti. Myös kaupunkikuvatyöryhmän, asemakaavoituksen ja kulttuurihistoriallisen museon antamissa lausunnoissa toistui yhtenäinen kanta, että 7. kerroksen parvekkeiden kattaminen ja lasittaminen heikentäisi rakennuksen arkkitehtuuria sekä kulttuurihistoriallisia arvoja (MRL 12 §, MRL 117 § ja MRL 118 §).

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, että kyseisen hankkeen sisältämät poikkeamiset eivät ole vähäisiä koska kysymyksessä suojeltu rakennus. Rakennussuojelusta poikkeaminen edellyttäisi asemakaavasta poikkeamista ja ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole toimivaltaa ko. asian osalta. Asemakaavoituksen ja kulttuurihistoriallisen museon lausuntojen perusteella todennäköisesti asemakaavastakaan poikkeamiselle ei ole edellytyksiä, jolloin rakentaminen ei ole myöskään hyväksyttävissä. Tässä tilanteessa oikaisuvaatimuksen

hylkäämisperuste on laadultaan sellainen, ettei ole syytä lausua oikaisuvaatimuksessa esityistä perusteista enempää.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta lisäksi toteaa, että lupa-arkkitehti on hylätyssä päätöksessään perustellut, että hankkeelle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentissa tarkoitettuja rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lupa-arkkitehti on 20.5.2024 § 291 hylännyt Asunto Oy Kuopion Pankin toimenpidelupahakemuksen asuinkerrostalon 7. kerroksen lasikatteellisten parvekelasitusten rakentamiseen kiinteistölle 297-004-0008-0007 osoiteeseen Puijonkatu 29. Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen 4.6.2024. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa asian käsiteltäväkseen.

Liitteet

Oikaisuvaatimus 4.6.2024 (ei julkaista internetissä)