

Julkipanoilmoitus asemakaavapäällikön päätöksestä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 01.04.2025

Poikkeaminen

Poikkeaminen / Multimäki, Kauppakatu 41

Selostus ja perustelu

Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41 hakee poikkeamislupaa olevan toimisto- ja liikerakennuksen laajentamiseksi terveydenhuollon käyttöön tulevalla lisärakennusmassalla. Uudisosaan rakennetaan uusi sisäänkäynti Kauppakadulle sekä toiminnan vaatima rakennusmassa nykyisen pysäköintikannen päälle.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisista rakennuksen vesikaton sekä vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylimmän kohdan korkeusasemista, katualueelle jätettävän kulkuaukon kaavamerkinnästä sekä autopaikkavaatimuksesta. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija

Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41

Rakennuspaikka

297-004-0018-0003
Kortteli 18 tontti 3.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut korkeudesta poikkeamista sillä, että se mahdollistaa kohteen vaatiman toiminnallisen kokonaisuuden muodostamisen siten, että olemassa olevan rakennuksen runkorakenteita sekä porrashuoneita voidaan käyttää mahdollisimman hyvin hyväksi. Poikkeamista katualueelle jätettävästä kulkuaukosta hakija perustelee toiminnallisuuden paranemisella ja tarpeella identifioida uusi toimitila omaksi kokonaisuudekseen. Ko. katuosuudella on vastaavaa kaavasta poikkeavaa ratkaisua käytetty aiemminkin. Autopaikkamäärästä poikkeaminen mahdollistaa hakijan mukaan hankkeen ratkaisun kokonaistaloudellisuuden ja esitetty paikkamäärä perustuu Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaisiin perusteisiin ja kevennyksiin.

Poikkeamisen myöntämiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja keskustan elinvoimaa. Vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa on mahdollistettu rakennuksen korottaminen autokannen yläpuolelle. Asemakaavan liitteeksi laaditusta havainnekuvasta selviää, että kaavan yhteydessä tavoitteena oli porrastettu korottaminen, jossa laajennus muodostuisi useista eri korkuisista osuksista. Hakemusta koskeva rakentaminen noudattaa asemakaavan ratkaisu korkeimman massan osalta, mutta poikkeaa asemakaavan mukaisesta ratkaisusta sen osalta, kuinka lähelle Kauppakatua korkea massa sijoittuu. Asemakaavan mukaisia matalampia korostusosia ei ole esitetty toteutettavaksi lukuun ottamatta matalampaa korotusta Kauppakadun ja Käsityökadun kulmauksessa.

Poikkeamisella on kaupunkikuvallisia vaikutuksia varsinkin Kauppakadun suunnalta tarkasteltaessa, mutta ratkaisu kehittää alueen kaupunkikuvaa ja auttaa Kauppakadun elävöittämisessä. Poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia torin kaupunkikuvaan, sillä ratkaisu ei ole pääasiassa näkyvissä torin suunnasta tarkasteltaessa. Kulkuaukko määräyksestä poikkeaminen on perusteltua, koska kulkuaukko määräyksestä on jo poikettu asemakaavapäällikön päätöksellä 20.4.2023. Kulkuyhteys arkadin alla on näin ollen jo katkennut.

Hakija on lisännyt hakemukselle ELY:n lausunnon jälkeen rakennusoikeudellisen tarkastelun massan osalta. Haettu lisärakentaminen (22 000 m³) vie kolmiulotteisesti vähemmän tilaa kuin asemakaavan mahdollistama lisätilavuus (27 000 m³) eikä kyseessä ole tältä osin asemakaavan rakennusoikeudesta poikkeaminen. ELY on tuonut lausunnossaan ilmi huolen mahdollisesta laajennuksesta asemakaavan mukaisesti, jolloin voisi syntyä tilanne asemakaavan rakennusoikeuden ylityksestä. Lisäksi ELY katsoi lausunnossaan, että asia pitäisi tarkastella asemakaavan muutoksella. Muutos on verrattain pieni suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, eikä asemakaavan muuttaminen tämän vuoksi ole tarpeen. Laajennusosa on myös luonteeltaan sellainen, että sen laajentaminen on rakennusteknisesti epätodennäköistä ja riski rakennusoikeuden ylitykselle on tältä osin vähäinen.

Naapurikiinteistö on muistutuksessaan tuonut ilmi huolen koskien kiinteistön varjostusta, häikäisyä sekä tulevaisuuden korostusmahdollisuuksia. Poikkeamisen vaikutukset tulee arvioida suhteessa asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Asemakaavan yhteydessä on tutkittu laajennusosan korkeus siten, että se ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle ja korkeus noudattaa pääasiassa asemakaavan mukaista ratkaisua. Lisäksi on huomioitava, että asemakaava mahdollistaa rakennuksen korottamisen myös lähellä Käsityökatua, mutta hakemuksessa ei ole esitetty rakentamista tälle osalle lukuun ottamatta Kauppakadun ja Käsityökadun kulmausta. Poikkeaminen ei myöskään pois sulje kiinteistön 297-4-17-5 tulevaisuuden kaavamutoksellisia mahdollisuuksia. Mahdollinen lasipintojen heijastus on rakennustekninen asia ja asia ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

Autopaikkamääräyksestä poikkeaminen on kaupungin viisaan liikkumisen tavoitteiden mukaista ja perustuu Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaisiin mitoituksiin ja vähennysperusteisiin. Tontti sijaitsee Kuopion torin vieressä ja on näin hyvin saavutettavissa myös jalan, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä. Viisaan liikkumisen edistämisellä on myönteisiä vaikutuksia keskustan turvallisuuteen ja terveellisyteen sekä ilmastoon.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella on myönteisiä vaikutuksia keskustan elinvoimaan, palveluihin ja ihmisiin, myös lapsiin. Hanke on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen, sillä siinä edistetään viisasta liikkumista.

Päätös

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

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana vastaavaa rakentamislupaa on haettava. Rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan vireillä olevat asiat käsitellään loppuun soveltaen ennen rakentamislain voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä.