

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Multimäki, Haapaniemenkatu 34
Selostus ja perustelu	Poikkeamista haetaan olemassa olevan asuinhuoneiston jakamiseksi kahdeksi huoneistoksi. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta asuntojen määrästä ja autopaikkavelvoitteesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Asunto-Oy. Kuopion Palatsi
Rakennuspaikka	297-004-0002-0003 Kortteli 2 tontti 3.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Asuinhuoneistojen määrä 55 % asuntoa poikkeaa asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi. - Uusille tiloille ei toteuteta asemakaavan mukaisia autopaikkoja.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 16.2.1976 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on liikerakennusten korttelialuetta. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Sallitusta liikekerrosalasta saa enintään 20 % sijoittaa kellarikerrokseen, joka on osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella. Milloin autopaikkojen lähiajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi maistraatti rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50 %:lle asemakaavassa määrättyistä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan (AL2). Tontin suurin sallittu kerrosluku on viisi (V) ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 2 390. Tontille on osoitettu autopaikkoja pysäköimispaikan (p) aluemerkinä ja autopaikkojen sijoittaminen on osoitettu asemakaavamerkinä ja 1/90, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA1 -korttelialueelle. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan autopaikkoja on määritelty kerrostaloasuntoihin 1 ap/75 m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja toimisto- ja liikehuoneistoihin 1 ap/40 m².
Nykyinen tilanne	Tontti 297-4-2-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 10.10.1938 ja sen pinta-ala on 1 326 m ² . Tontti on hakijan omistuksessa.
Pydydyt lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Hakemuksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja kulttuurihistoriallisen museon lausunnot, koska tontilla sijaitseva rakennus on merkitty Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa kaavamerkinnällä säilytettäväksi rakennukseksi (sr-2).

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on lausunnossaan 9.5.2025 todennut, että sillä ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöön.

Pohjois-Savon ELY-keskus on lausunnossaan 11.6.2025 todennut, että poikkeamisesta ei ole huomautettavaa.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on suorittanut naapurien 297-4-2-5, 297-4-2-4, 297-4-3-1, 297-4-3-12, 297-4-10-6 ja 297-4-10-7 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että muutos rakennuksen huoneistojen lukumäärään ei vaikuta asuntojen osuuteen kerrosalasta, joka on pysynyt 55 %:ssa rakennuksen valmistumisesta lähtien. Hakija on perustellut autopaikkavelvoitteesta poikkeamista sillä, että rakennus on valmistunut vuonna 1939, jolloin tontille ei ole rakennettu autopaikkoja, eikä tontilla ole tilaa pysäköinnille. Uutta huoneistoa käsitellään taloyhtiössä yhdenvertaisesti, eikä sille rakenneta autopaikkaa. Rakennuksen sijainnin ja kaupungin kehityssuunnitelmien vuoksi autopaikkaa ei tarvita. Kiinteistöllä on hyvät polkupyörien säilytystilat. Asukkaat voivat hankkia autopaikan pysäköintilaitoksista tai kadunvarrelta asukas pysäköinnistä.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä ja suojelutavoitteiden toteutumista. Rakennuksen käyttö ja kunnossapito edistävät lähtökohtaisesti myös rakennuksen säilymistä turvaten rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Yhden olemassa olevan asuinhuoneiston jakaminen kahdeksi huoneistoksi ei vahingoita rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, eikä sillä ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Poikkeamisella ei ole vaikutuksia rakennuksen ulkopuolisiin ratkaisuihin. Kyseessä on vähäinen asemaavasta poikkeaminen.

Tontilla sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1939. Rakennus on merkitty Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa kaavamerkinnällä säilytettäväksi rakennukseksi (sr-2). Autopaikoista poikkeaminen on perusteltua, sillä yleisen linjauksen mukaan velvoitetta ei ole vaadittu suojeltujen rakennusten tapauksessa ja autopaikkojen rakentamiselle pienelle piha-alueelle voisi olla rakennuksen arvoja heikentäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi

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

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §). Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy.

Päätös Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Toimivallan peruste Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 10.2.8 §

KYP Asemakaavapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija Emiilia Kosonen

Liitteet Kiinteistörekisteriote 1 kpl
Pääpiirustukset 1 kpl

Tiedoksianto Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta
Maaomaisuuden hallintapalvelut

Lunastus Päätös 550 €, naapurien kuuleminen 540 €.
Yhteensä 1090 €. (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus Päätös kuulutetaan 19.06.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 27.07.2025.

Liite Q4 Oikaisuvaatimusohje / asemakaavapäällikön ja yleiskaavapäällikön päätös poikkeamisluvasta

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus on

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimusaika

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kaupungin ilmoitukset ja kuulutukset löytyvät Kuopion kaupungin sähköiseltä ilmoitustaululta osoitteesta www.kuopio.fi.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen viranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 228, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Tulliportinkatu 31
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- otsikkoon päätöksen asianumero
(esim. Oikaisuvaatimus, Asianro 25-0001-POI)
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän yhteystiedot

- nimi
- kotikunta
- postiosoite
- puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite