

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Niirala, Kalliokatu 35
Selostus ja perustelu	Alle 30 m² saunarakennuksen rakentaminen tontille. Poikkeamista haetaan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan piharakennuksille sallitusta 50 k-m²:n kokonaisrakennusoikeudesta 30 k-m² on varattava autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-007-0025-0003 Kortteli 25 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: - Haettu rakentaminen poikkeaa kaavamääräyksestä, jonka mukaan piharakennuksille sallitusta 50 k-m²:stä 30 k-m² on varattava auton säilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 14.10.1991 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on erillispientalojen korttelialuetta. Uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta tai rapattu. Olemassa olevassa, ennen 1.1.1990 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa saadaan suorittaa korjauksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta, rakennusalaista, kerrosluvusta, asuntojen lukumäärästä, kattokaltevuudesta tai julkisivumateriaalista on kaavassa määrätty. Kuisti tms. vähäinen rakenne saa ulottua rakennusalan yli, ei kuitenkaan alueelle, jolla kasvaa huomattavia puita. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää korkeintaan 20 % liike- ja työtiloiksi. Rakennuksen pääosin tai kokonaan maanpinnan alapuolella oleviin, enintään rakennuksen pohja-alan suuruisiin kellaritiloihin saadaan sijoittaa asumiseen liittyviä tiloja sekä edellä mainitulla tavalla rajattuja liike- ja työtiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta tai kerrosluvusta on kaavassa määrätty. (AO-27). Käyttötarkoitukseen liittyy /s-merkintä, joka osoittaa, että alueella on tavoitteena ympäristön säilyttäminen. Tontilla on rakennusoikeutta 250 k-m². Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Lisäksi sen yläpuolelle on sallittu käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Päärakennus on ohjattu nuolimerkinnöin kiinni kadun puoleisiin rakennusalan sivuihin. Tontin takaosa on osoitettu piharakennusten rakennusalaaksi. Piharakennuksille on sallittu yhteensä 50 k-m², josta vähintään 30 k-m² on varattava autojen säilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen (tp-1/50). Kaavassa on määräys rakentaa tontille 2 autopaikkaa asuntoa kohden (2ap/as).

Kaavamääräyksen etä-1=2 mukaan rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennuslupa-alueesta tulee olla vähintään merkinnän osoittama metrimäärä (2 m), ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen.

Asemakaavamääräyksiä täydentää alueelle laadittu rakentamistapaohje (rto).

Nykyinen tilanne

Tontti 297-7-25-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.8.1941 ja tontin pinta-ala on 843 m². Tontti on hakijan omistuksessa.

Tontilla sijaitsee 1945 valmistunut 228 k-m² suuruinen omakotitalo.

Pydydyt lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa.

Liikennesuunnittelulla ei ollut huomautettavaa, mikäli tarvittavat autopaikat mahtuvat tontille. Viher- ja virkistysaluesuunnittelu nosti huomioitavaksi rakennuskieltoalueen ja RKY-alueen. Muilta osin hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Hakemuksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja kulttuurihistoriallisen museon lausunnot, koska tontti sijaitsee Niiralan tyyppitaloalueella, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui 6.5.2025 seuraavaa:

"Pohjois-Savon ELY-keskus on lausunut kohdetta koskien aiemmin rakennuslupa-asiassa 25.11.2024. Rakennuksen suunniteltua ulkoasua on tämän jälkeen muutettu ympäristöön paremmin mukautuvaksi. ELY-keskus toivoo, että julkisivujen aukotusta kehitetään edelleen alueen rakentamisen yleiseen ilmeeseen sopeutuvammaksi, sillä esitetyt lounais- ja luoteissivun ikkunat ovat kooltaan huomattavan suuria. ELY-keskuksella ei poikkeamisasiaan muutoin huomautettavaa."

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 20.5.2025 seuraavaa:

"Alueellinen vastuumuseo lausui kyseessä olevan suunnitelman rakennusluvasta 28.11.2024. Tuolloin suunnitelmaa toivottiin kehitettäväksi rakentamistavan osalta. Suunnitellun saunarakennuksen rakennusala on pihasaunalle laaja, mutta esitettyä terassia ei ole katettu koko laajuudeltaan. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että ikkuna-aukotusta on kehitettävä edelleen alueen rakentamistavan paremmin huomioivaksi."

Kaupunkikuvatyöryhmä puolsi lausunnossaan 28.4.2025 hankkeelle lupaa seuraavin ehdoin:

"Jotta uusi rakennus sopisi kaupunkikuvallisesti alueelle ja olemassa olevaan rakennuskantaan, tulee saunarakennuksen päämassa sekä harjan suunta olla tontin sivurajan suuntainen. Rakennusmassan kokonaismitat voivat olla 8 x 4 m ja pitkän sivun tulee olla tontin sivurajan suuntainen. Laajoja rakenteellisia terasseja ei sallita. Suuret ikkunat ja lasiovet eivät sovi alueelle. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää."

Hakija on päivittänyt suunnitelmia saatujen lausuntojen mukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien 297-7-25-2, 297-7-25-11, 297-7-25-4, 297-

7-26-4, 297-7-26-5 ja 297-7-26-6 kuulemisen. Naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että kyseisellä tontilla talon sijainti tekee auton säilytyspaikan sijoittamisen takapihalle hankalaksi ja epäkäytännölliseksi, joten talousrakennuksille tarkoitettua kerrosalaa ei tulla käyttämään autojen säilytykseen.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tontilla oleva asuinrakennus sijoittuu asemakaavan mukaisesti poikittain keskelle tonttia tehden samalla reitin pihan takaosaan epäkäytännölliseksi autoille. Tontin etupihalla on riittävästi tilaa autojen säilyttämiseen. Poikkeaminen autojen säilytyspaikaksi varattavasta kerrosalasta mahdollistaa asumista tukevien tilojen sijoittamisen talousrakennukseen, jolla edistetään päärakennuksen säilymistä.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia vaikutuksia eikä vaikutuksia asukkaisiin tai yritystoimintaan. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia.

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 §

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija

Anne Partanen

Liitteet

Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset

1 kpl
1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi

Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta

Maaomaisuuden hallintapalvelut

Lunastus

Päätös 550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 03.07.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 12.08.2025.

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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite