

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Multimäki, Puijonkatu 29
Selostus ja perustelu	7. kerroksen avoparvekkeille lasikatteiden rakentaminen ja itäpuolisten parvekkeiden lasittaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta rakennuksen suojelumerkinnästä. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	as.oy Kuopion Pankki
Rakennuspaikka	297-004-0008-0007 Kortteli 8 tontti 7.
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 muuttaa asemakaavassa suojeltua rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokasta tai kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 27.3.2017 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi. 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 tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit. (ALP-6) Kohde on osoitettu asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, 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) Tontin rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloin ja kerrosluvuin. Tontti on jaettu korkeudeltaan erilaisiin rakennusaloihin: tontin länsiosassa suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII), keskiosassa kaksi (II) ja itäosassa viisi (V). Lisäksi rakentamisen korkeutta on ohjattu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa osoittavin merkinnöin, joka Puijonkadun puolella on +121,60 metriä. Puijonkadun puoleisen rakennuksen osan 7. kerros sijaitsee tämän korkeusaseman yläpuolella sisäänvedettynä rakennuksen osana. Asemakaavassa on annettu myös parvekkeita ja melusuojausta koskevia määräyksiä.
Nykyinen tilanne	Tontti 297-4-8-7 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.1973 ja tontin pinta-ala

on 2263 m². Tontin omistus on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Lupahakemusta koskeva Puijonkadun puoleinen rakennuksen osa on hakijan hallinnassa.

Tontilla sijaitsee vuonna 1977 valmistunut entinen pankkirakennus ja nykyinen 7764 k-m² suuruinen asuinkerrostalo, jossa on myös liiketiloja.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysalueuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Heillä ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Hakemuksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja kulttuurihistoriallisen museon lausunnot, koska kohde sijaitsee Kuopion torin (RKY-alue) välittömässä läheisyydessä ja kohde on lisäksi suojeltu.

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui 22.5.2025 seuraavaa:

"Pohjois-Savon ELY-keskus on tarkastellut asiaa. ELY-keskuksella ei ole avoparvekkeiden lasikatteiden rakentamiseen ja parvekkeiden lasittamiseen huomautettavaa. Rakenteiden ja lasitusten suunnitellut väritykset eivät nähtävästi kuitenkaan ole rakennukseen parhaimmalla mahdollisella tavalla sopeutuvia."

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 20.5.2025 seuraavaa:

"Vuonna 1977 valmistuneen entisen pankkirakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Esa Malmivaara. Rakennus muutettiin asuinkäyttöön saneerauksen yhteydessä vuosina 2018-2019. Suunnitelma poikkeamisesta liittyy 7. kerroksen parvekkeiden kattamiseen lasilla rakennuksen länsisivulla ja kokolasittamiseen itäisivulla. Alueellinen vastuumuseo lausui suunnitelmasta vuonna 2023, jolloin 7. kerroksen kokolasittamista käsiteltiin toimenpidelupahakemuksena. Suunnitelmat ovat kehittyneet erityisesti länsijulkisivun osalta.

Alueellinen vastuumuseo katsoo, että suunnitelmaa tulee arvioida erityisesti kaupunkikuvan kannalta - suunnittelualue rajautuu muun muassa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön; Kuopion tori. Entiseen pankkirakennukseen kytkeytyvät kulttuurihistorialliset arvot voidaan katsoa liittyvän pääasiassa rakennuksen alkuperäisempiin osiin. Tästä syystä länsijulkisivulle esitetty lasikate on alueellisen vastuumuseo näkemyksen mukaan toteutuskelpoinen. Alkuperäisestä poikkeavat muutokset tulee kuitenkin olla tarkoin harkittuja, ja itäjulkisivun osalta alueellinen vastuumuseo esittää valittavaksi länsisivun kaltaista ratkaisua."

Kaupunkikuvatyöryhmä ei puoltanut myönteistä päätöstä, vaan lausui 28.4.2025 seuraavaa:

"Esitetyt katokset eivät sovellu rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan eivätkä sovi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen muotokieleen."

Naapurien kuuleminen Kaupunki on suorittanut naapurien 297-4-4-9, 297-4-5-7, 297-4-5-8, 297-4-6-5, 297-4-7-5, 297-4-7-6, 297-4-8-3 ja 297-4-8-5 kuulemisen. Naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Päätöksen perustelut Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että lasikatteet 7. kerroksen parvekkeille tarvitaan rakenteiden suojaamiseksi suoralta vesi- ja

lumisateelta. Lisäksi linnut muodostavat hygienian ongelman. Parvekkeelta on löytynyt mm. pulun pesä.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä ja suojelutavoitteiden toteutumista. Parvekkeiden kattaminen lisää asumisen laatua ja terveellisyyttä. Ruutukaavakeskustan laajempaan kaupunkikuvalliseen tavoitteena on kuitenkin säilyttää ylimpiin kerroksiin toteutetut kerroksien sisäänvedot eikä poikkeamisella katsota hyväksyttäväksi laajemmin poiketa tästä periaatteesta.

Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät pääasiassa rakennuksen alkuperäisempiin osiin eli 7. kerroksen alapuolella oleviin rakenteisiin. Lasikatteet suojaavat alkuperäistä rakennusosaa sään vaikutuksilta ja mahdollisilta kosteusvaurioilta. ELY:n ja kulttuurihistoriallisen museon lausuntojen perusteella poikkeaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Koska poikkeaminen edistää kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä on poikkeamisen myöntäminen perusteltua eikä sen voida katsoa johtavan laajempaan poikkeamiseen ruutukaavakeskustan periaatteiden osalta.

Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön - Kuopion torin - vieressä. Poikkeaminen myönnetään ehdollisena, jotta voidaan varmistaa lasikatteiden hienovarainen toteutus ja siten sopivuus arvokkaan kaupunkiympäristön kaupunkikuvaan ja suojellun rakennuksen muotokieleeseen. Ehtoihin kuuluu, että myös rakennuksen itäjulkisivulle suunnitellaan umpinaisen lasirakenteen sijasta länsipuolta vastaava lasikate. Lasikatteiden tulee olla myös ilmeeltään mahdollisimman kevyet. Verrattuna parvekkeiden kokolasittamiseen säilyttää kevyempi ratkaisu kaupunkikuvassa tärkeän rakennuksen ylimmän kerroksen syvennyksen avoimena sekä katutasosta erottuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan samassa korkeudessa viereisten rakennusten kanssa.

Vaikutusten arviointi

Hankkeella on myönteiset vaikutukset asukkaisiin. Se edistää rakennuksen terveellisyyttä ja arvojen säilymistä. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuvat lasikatteet eivät kevyinä toteutuessaan vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan. Hankkeella ei ole olennaisia ilmastopoliittisia, taloudellisia, ympäristöllisiä tai sosiaalisia vaikutuksia.

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 ehdolla, että myös rakennuksen itäjulkisivulle suunnitellaan umpinaisen lasirakenteen sijasta länsipuolta vastaava lasikate ja että katteet suunnitellaan ilmeeltään mahdollisimman kevyinä ilman erillisiä pilarirakenteita. Lisäksi suunnitelmat tulee ennen toteuttamista hyväksyttää kaupunkikuvatyöryhmässä. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

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 1 kpl
Pääpiirustukset 1 kpl

Tiedoksianto Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta
Maaomaisuuden hallintapalvelut

Lunastus Päätös 1 100 € ja naapurien kuuleminen 720 €. Yhteensä 1 820 €
(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