

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Savilahti, Yliopistonranta 13 ja 17
Selostus ja perustelu	Väliaikaisen pysäköintialueen rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisten autopaikkojen sijainnista. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Rakennuspaikka	297-013-0002-0022 Kortteli 2 tontit 20, 22, 23 ja määräala kiinteistöstä 297-13-9903-12.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Velvoiteautopaikat sijoitetaan asemakaavan vastaisesti kiinteistön 297-13-9903-12 alueelle. - Pysäköintialue sijoittuu kaavan mukaisen paikoitusalueen ulkopuolella sijaitsevalle puistoalueelle. - Pysäköintialue sijoittuu kaavan mukaisen paikoitusalueen ulkopuolella sijaitsevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle, jolla huoltoajo on sallittu, tulvareitille ja maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Tonteilla 297-13-2-20 ja 297-13-2-22 on voimassa kaupunginvaltuuston 10.2.2020 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontit ovat asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY-5). Korttelialueelle saa rakentaa ainoastaan opiskelija-asuntoja tai muita vastaavia lyhytaikaiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja. Rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa liikehuoneistojen tai yhteistilojen ikkuna- ja oviaukkoja julkisivujen elävöittämiseksi. Asuntoja ei saa sijoittaa kadun puolella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Piha-alueet tulee erottaa riittävästi suojaistutuksilla. Alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava (rto-2). Tontin 20 rakennusoikeus on osoitettu rakennusalarajoin, rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa osittavin merkinnöin sekä rakennusoikeudella 5 700 k-m². Tontin 22 rakennusoikeus 5 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksitoista (XII). Rakennusalojen luoteisosaan on rajattu uloke (u). Tontteja koskevat auto- ja polkupyöräpaikkamääräykset ovat seuraavat: - Yksi autopaikka 360 opiskelija- tai vastaavien asumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/360 O-1m²) - Yksi polkupyöräpaikka 25 opiskelija- tai vastaavien asumistilojen kerrosneliometriä kohti (1pp/25 O-1m²) -Tonttia varten vaadittavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa alueille

13-2-23, 13-2-17 ja 13-22-2 (ap 13-2-23, ap 13-2-17 ja ap 13-22-2)
- Tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavamerkinnän osoittamalle alueelle (ap-4).
- Ohjeellinen polkupyörän pysäköintialue (ppp).

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä, jotka koskevat auto- ja polkupyöräpaikkoja ja niihin liittyviä kevennyksiä, rakennusten ilmanvaihtoa ja rakenteiden ääneneristävyyttä sekä leikki- ja oleskelualueiden toteuttamista, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista ja jätesäiliöiden järjestämistä.

Tontilla 297-13-2-23 on voimassa kaupunginvaltuuston 10.2.2020 hyväksymä asemakaava, jossa ko. määräala on osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (YOK). Alue on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas yliopistoympäristö. Alueella on suojeltavia rakennuksia. Uudet rakennukset ja rakennuksiin tehtävät muutokset on sovitettava suojeltujen yliopistorakennusten jäsentelyyn, rakennustapaan ja tilarakenteeseen (/s-17). Tontin rakennusoikeus on 48 000 k-m². Alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava (rto-2). Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä, jotka koskevat rakennusoikeutta ja autopaikkojen järjestämistä.

Hakemus koskee tontin määräalaa, jonka käyttötarkoitus on asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alueelle on osoitettu myös tilavaraukset tulvareitille sekä maanalaista johtoa varten.

Yleisellä alueella 297-13-9903-12 on voimassa kaupunginvaltuuston 10.2.2020 hyväksymä asemakaava, jossa ko. määräala on puistoaluetta (VP). Määräalan halki kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).

Nykyinen tilanne

Tontti 297-13-2-20 on merkitty kiinteistörekisteriin 16.6.2021 ja sen pinta-ala on 2 316 m². Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo 6 166 m², joka ei ole vielä valmistunut. Tontti on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Tontti 297-13-2-22 on merkitty kiinteistörekisteriin 16.6.2021 ja sen pinta-ala on 2 029 m². Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo 5 527 m², joka on valmistunut 12.8.2025. Tontti on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Tontti 297-13-2-23 on merkitty kiinteistörekisteriin 16.6.2021 ja sen pinta-ala on 42 877 m². Hakemus koskee tontin rakentamatonta määräalaa. Tontti on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Kiinteistö 297-13-9903-12 on merkitty kiinteistörekisteriin 16.6.2021 ja sen pinta-ala on 2 695 m². Hakemus koskee kiinteistön rakentamatonta määräalaa. Kiinteistö on Kuopion kaupungin omistuksessa. Hakija on tehnyt 14.2.2022 Kuopion kaupungin kanssa sopimuksen autopaikkojen sijoittamisesta määräalalle.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

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

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan Harjulantie-Niuvantie

kevyen liikenteen väylän reunaan suunniteltu puukujanne täytyy istuttaa samaan aikaan, kun pysäköintipaikka rakennetaan.

Liikennesuunnittelun lausunnon mukaan pysäköintipaikoille liikennöinti tulee tapahtua nykyisen kaltaisena ja pysäköintiliikennettä ei saa ohjata jalankulku- ja pyöräilyväylälle Cathian rakennuksen kohdalla. Muu osa pysäköintialueesta tulee säilyttää yleisessä pysäköintikäytössä kaavan toteutumiseen saakka.

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen katsotaan tarpeettomaksi, koska tontit ovat hakijan ja hakemuksen tehneiden sopimusosapuolien sekä Kuopion kaupungin omistuksessa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että tonttien 20 ja 22 asemakaavan mukaiset autopaikat tai osa niistä sijoitetaan tilapäiselle alueelle, kunnes pysäköintitalo valmistuu Savilahdentien vastakkaiselle puolelle. Hakijan mukaan poikkeaminen edistää autopaikkojen käyttöönottoon liittyvien sopimusten laatimista ja päivittämistä. Se mahdollistaa rakennuksen lopputarkastuksen, autopaikkasopimuksen päivittämisen, autopaikkojen rakentamiseen liittyvän rakentamisluvan, rakennuksen lopputarkastuksen sekä autopaikkasopimuksen mukaisten maksujen suorittamisen.

Asemakaavassa osa tonttien 20 ja 22 autopaikoista on osoitettu Savilahdentien toisella puolella sijaitsevalle LPY-2-tontille 297-13-22-2. LPY-2-tontille on asemakaavassa suunniteltu yhteiskäyttöinen, vuoropysäköintiperiaatteella toimiva yleinen pysäköintialue ja -laitos, joka toteutetaan vaiheittain alueen rakentumisen edetessä.

Rakentamisen valtakunnallisen tilanteen vuoksi Savilahden asuinrakentaminen on edennyt suunniteltua hitaammin, eikä pysäköintilaitoksen rakentaminen ole tällä hetkellä taloudellisesti kannattavaa ennen alueen laajempaa käyttöönottoa. Tämän vuoksi autopaikat voidaan väliaikaisesti sijoittaa toiselle alueelle, kunnes yleinen pysäköintilaitos valmistuu. Autopaikat tulee siirtää yleiseen pysäköintilaitokseen sen valmistumisen jälkeen.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää asemakaavan mukaisen opiskelija-asumisen toteutumista ja mahdollistaa tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt. Pysäköintialue on tarkoitettu tilapäiseksi palvelemaan tonttien 20 ja 22 pysäköintiä. Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa asemakaavan toteutumiselle, sillä kaavan mukainen viheralue ja kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa väliaikaisen pysäköintialueen poistuttua. Asemakaavan mukaan tonttien 20 ja 22 autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa tontille 23. Viher- ja virkistysaluesuunnittelun tavoitteet tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa. Puukujanteen toteutus ratkaistaan pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään 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 sillä ehdolla, että väliaikainen pysäköinti siirretään LPY-2 tontilla 209-12-22-2 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sen valmistumisen jälkeen. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana poikkeamislupa on hyödynnettävä.

KYP Asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija

Emiilia Kosonen

Liitteet

Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset

1 kpl
1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi

Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta
Maaomaisuuden hallintapalvelut

Lunastus

Päätös 1 100 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 25.09.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 04.11.2025.

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