

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Niirala, Ruotsinkatu 11
Selostus ja perustelu	Julkisivuverhouksen uusiminen. Poikkeamista haetaan Niiralan asemakaavan muutosalueen mukaisesta rakennuskiellosta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-007-0034-0016 Kortteli 34 tontti 16.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Julkisivuverhouksen uusimisella poiketaan asemakaavan muutosalueen mukaisesta rakennuskiellosta.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa 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, rakennusala- ja 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 120 k-m². Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Päärakennuksen rakennusala sijaitsee tontin keskiosassa. Se on nuolimerkinnällä ohjattu kiinni pääkadun puoleisen rakennusalan sivuun. Tontin takaosa on osoitettu piharakennusten rakennusalaksi, jolle on sallittu yhteensä 50 k-m², josta vähintään 30 k-m² on varattava autojen säilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen (tp-1/50). Asemakaavassa on määräys rakentaa tontille kaksi autopaikkaa asuntoa kohden (2ap/as). Lisäksi kaavassa ovat määräykset koskien rakennuksen keskikorkeutta, kattokaltevuutta sekä etäisyyttä naapuritontin rakennusalaan. Alueelle on laadittu rakentamistapaohje (rto). Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueella on käynnissä asemakaavan muutostyö, jonka vuoksi alueelle on

asetettu rakennuskielto kaupunginhallituksen päätöksellä 18.3.2024 § 90.

Nykyinen tilanne

Tontti 297-7-34-16 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.1.1942 ja sen pinta-ala on 786 m². Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa.

Tontilla sijaitsee 1940 valmistunut 68 k-m² suuruinen omakotitalo.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 29.8.2025. Kokouksessa todettiin, että Ruotsinkatu 11:ssä ulkoasu on muuttumassa parempaan suuntaan ja että se noudattaa meneillään olevan asemakaavan periaatteita.

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

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

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 29.9.2025 seuraavaa:

"Lomalaudoitusta ei sallita (ks. rakentamistapaohje: hyväksyttävät vuoraustavat ovat joko vaaka- tai pystyponttilaudoitus sekä peiterimoitettu pystylaudoitus).

Rakennuksen julkisivun pääväri tulisi sovittaa Ruotsinkadun olemassa oleviin rakennuksiin siten, että se erottuu lähimmistä rakennuksista. Sopiva pääväri voidaan valita jonkin toisen Ruotsinkadun rakennuksen mukaan. Ikkunoiden vuorilautojen tulee olla mahdollisimman hillityt ja sirot (esim. kuten Tupatie 14)."

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui 15.10.2025 seuraavaa:

"Julkisivuvuoraus on tarkoitus muuttaa nykyisestä huonokuntoisesta karaattilevystä pystylaudoitukseksi (lomalaudoitus). Esitetty vuoraus on ratkaisuna nykyistä parempi, mutta on erittäin suositeltavaa uusia vuoraus alkuperäistyyppiä vastaavaksi (peiterimoitettu pystylaudoitus). Kohteena olevan rakennuksen nykyiset ikkunat ovat malliltaan rakennukseen ja alueelle huonosti sopivat. Ikkunoita ei ole tarkoitus tässä kohdin uusia."

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 24.10.2025 seuraavaa:

"Suunnitelma (22.10.) on kehittynyt aiemmin nähdystä (26.9.), jossa karaattilevyn tilalle esitettiin lomalaudoitusta. Julkisivun värisävy on tarkoitus hakemuksen mukaan säilyttää ennallaan. Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa suunnitelmaan."

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapureiden 297-7-34-15, 297-7-34-17, 297-7-35-17, 297-7-35-18, 297-7-35-19, 297-7-38-1, 297-7-38-2 ja 297-7-39-1. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että asuinrakennuksen nykyinen julkisivuverhous on pahasti haurastunut eikä enää suojaa rakenteita asianmukaisesti. Julkisivuverhous halutaan uusia karaattilevystä puupanelointiin (lomalauta), joka hakijan näkemyksen mukaan sopii

visuaalisesti Niiralan alueen perinteiseen katukuvaan. Julkisivun värisävy säilyy ennallaan, mutta sokkelin väri vaihdetaan tummanruskeasta harmaaksi. Lisäksi hakija tuo esiin, että tontti sijaitsee Niiralan rakennuskieltoalueella.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja tukee alueen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Tontti sijaitsee Niiralan Ruotsintalojen alueella, joka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Haettu poikkeaminen, eli julkisivuverhouksen uusiminen, mahdollistaa rakennuksen ulkoasun palauttamisen kohti alkuperäistä. Tämä tukee alueen eheyttämistä ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, mikä on myös asemakaavan muutoksen tavoitteena. Poikkeaminen rakennuskiellosta on perusteltua, koska toimenpide parantaa rakennuksen teknistä kuntoa sekä edistää rakennuksen säilymistä.

Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota rakennuksen julkisivumateriaalin ja väriyksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen. Hakija on tarkentanut suunnitelmaa poikkeamislupaprosessin aikana saatujen lausuntojen perusteella. Julkisivumateriaali on muutettu aiemmin suunnitellusta lomalaudoituksesta peiterimoitettuun pystylaudoitukseen, joka vastaa alueen rakentamistapaohjeita. Hakija on todennut, että julkisivuremontin yhteydessä ikkunat ja ovet eivät tule vaihtumaan. Rakennuksen julkisivujen värisävy voidaan määritellä tarkemmassa suunnitteluvaiheessa siten, että se erottuu ympäröivistä rakennuksista mutta sopeutuu alueen yleisilmeeseen. Poikkeamislupa on perusteltua myöntää ehdollisena, jotta värin kaupunkikuvallisesta ja kulttuurihistoriallisesta sopivuudesta voidaan varmistua. Vaikka esitetty väri vastaa rakennuksen nykyistä väriä on laajemman julkisivumuutoksen yhteydessä perusteltua vaatia alueen ympäristöön tyypillisemmän värin palauttamista rakentamisluvan 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 ehdolla, että rakennuksen julkisivuväri vaihdetaan Ruotsintaloille tyypilliseen väriin, jonka sävyyn otsalaudat ja nurkkalaudat sovitetaan. Lisäksi verholautojen tulee olla vaaleat. Valitut värit tulee hyväksyttää rakentamisluvan yhteydessä kaupunkikuvatyöryhmässä. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

KYP Asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija	Emilia Kosonen	
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 07.11.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 16.12.2025.	

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