

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Niirala, Kalliokatu 34
Selostus ja perustelu	Asuinrakennuksen peruskorjaaminen, laajentaminen ja julkisivuverhouksen uusiminen. Poikkeamista haetaan Niiralan asemakaavan muutosalueen mukaisesta rakennuskiellosta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-007-0026-0001 Kortteli 26 tontti 1.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Asuinrakennuksen peruskorjaamisella, laajentamisella ja julkisivuverhouksen uusimisella poiketaan kaupunginhallituksen päätöksellä asetetusta rakennuskiellosta 18.3.2024 § 90.
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-alueesta, 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 työtiloihin. 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 piharakennuksen rakennusala-alueeksi. Piharakennukselle on sallittu 90 k-m², josta vähintään 30 k-m² on varattava autojen säilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen (tp-1/90). Kaavassa on määräys rakentaa tontille 2 autopaikkaa asuntoa kohden (2ap/as). Kaavamääräyksen etä-1=2 mukaan rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennusala-alueesta tulee olla vähintään merkinnän

osoittama metrimäärä (2 m), ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen. Lisäksi kaavassa ovat määräykset koskien rakennuksen keskikorkeutta ja kattokaltevuuutta.

Asemakaavamääräyksiä täydentää alueelle 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 297-7-26-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.8.1941 ja sen pinta-ala on 939 m². Tontti on hakijan omistuksessa.

Tontilla sijaitsee 1941 valmistunut 210 k-m² suuruinen omakotitalo.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 17.11.2025. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

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 27.10.2025 seuraavaa:

"Rakennuksen ulkomuoto soveltuu pääpiirteiltään kyseiselle rakennuspaikalle. Tämän aineiston perusteella on vaikea sanoa, onko laajennus massoitteeltaan ja mittasuhteiltaan alueelle sopiva. Rakennuskiellon ja RKY-alueen luonteen takia hankkeesta tulee esittää katujulkisivut, joista näkyy naapurirakennukset korkeusasemineen sekä 3D-havainneaineistoa katunäkymien muutoksista.

Laajennuksen pituus pohjoissuuntaan voisi olla maltillisempi, esim. nykyisen kuistin mittainen. Pohjoiseen näkyvä laajennuksen epäsymmetrinen harjakattotaite näyttää oudolta ja ei sovi alueelle. Laajennuksen aukotusta tulee suunnitella koko rakennuksen mittakaavaan paremmin sopivaksi; aukotuksen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus."

Pohjois-Savon ELY-keskus on lausunnossaan 18.11.2025 todennut, että poikkeamisesta ei ole huomautettavaa.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 21.11.2025 seuraavaa:

"Julkisivupiirustuksessa mainitaan, että väri- ja materiaalivalinnat tarkentuvat rakentamislupavaiheessa. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että suunnitelmaa voisi tarkentaa mainituilta osin erityisesti tekeillä olevan rakentamistapaohjeen tavoitteisiin nähden.

Alueellinen vastuumuseo arvioi, että suunnitelmassa on huomioitu aluetta koskeva rakentamistapa. Alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta

huomautettavaa asemakaavasta poikkeamiseen."

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapureiden 297-7-26-2, 297-7-25-2 ja 297-7-25-1 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että Niiralan alueella voimassa oleva MRL 53 §:n (1.1.2025 AKL) mukainen rakennuskielto estää normaalin rakennusluvan myöntämisen, ja poikkeamislupaa haetaan varmuuden vuoksi siltä varalta, että rakennuskielto jatkuu alkuperäisen päättymispäivän 22.3.2026 jälkeen. Hakijan mukaan rakennustyöt on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2026.

Hakijan mukaan peruskorjaus ja laajennus edistävät sekä rakennuksen säilymistä että alueen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Suunnitelman tavoitteena on palauttaa rintamamiestalon julkisivun ilme lähemmäksi alkuperäistä 1940-luvun toteutusta, korjata 1980-luvun remontissa tehdyt muutokset ja toteuttaa laajennusosa asemakaavamääräysten sekä viimeisimpien rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Lisäksi hakija perustelee, että peruskorjaus ja laajennus pidentävät rakennuksen käyttöikää ja mahdollistavat sen muuntamisen kasvavalle lapsiperheelle turvallisiksi ja viihtyisiksi kodiksi. Hakijan mukaan suunnitelma on laadittu kaavoituksen antaman ohjauksen mukaisesti, ja laajennusosa on sovitettu siten, että katunäkymä säilyy ja laajennus pysyy alisteisena olemassa olevalle rakennukselle. Hakija katsoo, että hanke tukee alueen elinvoimaisuutta ja asemakaavan tavoitteita.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja tukee alueen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Tontti sijaitsee Niiralan tyyppitaloalueella, joka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Haettu poikkeaminen, eli asuinrakennuksen peruskorjaaminen, laajentaminen ja julkisivuverhouksen uusiminen mahdollistavat rakennuksen ulkoasun palauttamisen kohti alkuperäistä sekä parantavat sen teknistä kuntoa ja käyttöikää. Toimenpide tukee alueen eheyttämistä ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, mikä on myös asemakaavan muutoksen keskeinen tavoite.

Saaduissa lausunnoissa on kiinnitetty pääasiassa huomiota rakennuksen laajennuksen ympäristöön sopivuuteen. Lausunnoissa esitetyt asiat tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Poikkeamislupa on perusteltua myöntää ehdollisena, jotta rakentamisen kaupunkikuvallisesta sopivuudesta voidaan varmistua. Poikkeaminen ei vaaranna asemakaavan tavoitteita, vaan edistää alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

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 suojelamista 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 laajennusosan pituutta pohjoissuuntaan lyhennetään kuistin mittaiseksi ja laajennusosan aukotusta kehitetään olemassa olevan rakennuksen mittakaavaan paremmin sopivaksi. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.		
	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 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).		
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 11.12.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .		
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 17.01.2026.		

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