

<b>Poikkeaminen</b>	Poikkeaminen / Multimäki, Haapaniemenkatu 36
Selostus ja perustelu	Toimistotilan muuttaminen asuinhuoneistoksi.  Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-004-0002-0005 Kortteli 2 tontti 5.
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 ylittää asemakaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.5.1975 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontille on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnäksi Alk1: "Yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue. Sallitusta kerrosalasta tulee vähintään 20 % ja saa enintään 70 % käyttää asuinhuoneistoiksi. Rakennusten runkorakenne on suunniteltava niin, että asuntojen muuttaminen tarkoituksenmukaisiksi liike- ja toimistotiloiksi on mahdollista. Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Asuntoihin johtavista porrashuoneista tulee olla välitön käynti leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 10 % sijoittaa kellarikerrokseen, joka on osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella. Milloin autopaikkojen lähiajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi maistraatti rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50 %:lle asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan."  Yleisten määräysten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä toimistoilla, liikehuoneistoilla ja niihin verrattavilla tiloilla on 1 ap/40 m <sup>2</sup> ja asunnoilla 1 ap/75 m <sup>2</sup> kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Tontin laskennallisista autopaikoista 50 % saa sijoittaa YA1-korttelialueelle (ya/50) eli autopaikkarakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa ya1-merkinnällä varustettujen tonttien autopaikkoja siinä määrin kuin asemakaavamerkinnällä on osoitettu, sekä rakentaa polttoaineenjakelu- ja moottoriajoneuvojen huoltotiloja sekä paikallisliikenteen linja-autojen ajantasausaseman. Lisäksi asemakaavassa on merkintöjä koskien mm. rakennusten korkeutta ja laajuutta.
Nykyinen tilanne	Tontti 297-4-2-5 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.6.1977 ja tontin pinta-ala on 2 271 m <sup>2</sup> . Tontti on Asunto Oy Haapaniemenkatu 36:n omistuksessa ja hakemusta koskeva liiketila hakijan omistuksessa.  Tontilla sijaitsee 1978 valmistunut 4 081 k-m <sup>2</sup> suuruinen asuin- ja

liikerakennus. Poikkeamishakemusta koskeva toimistotila sijaitsee rakennuksen toisessa kerroksessa. Rakennuksen toisen kerroksen muut toimistotilat on jo aiemmin muutettu asunnoiksi.

#### Pyydetyt lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun ja maaomaisuuden hallinnan kanssa. Koska hanke sijoittuu Kuopion rännikatujen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), hankkeesta keskusteltiin myös alueellisen vastuumuseon kanssa.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu, katusuunnittelu sekä alueellinen vastuumuseo totesivat, ettei niillä ole huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Liikennesuunnittelu totesi hankkeen olevan autopaikkojen osalta hyväksyttävissä, koska keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaiset vähimmäisvaatimukset autopaikkojen osalta täyttyvät. Liikennesuunnittelu kuitenkin suositteli kehittämään kestäväää liikkumista esimerkiksi parantamalla kiinteistön laadukasta pyöräpysäköintiä vähintään runkolukituksen mahdollistavilla pyörätelineillä.

Lupa- ja valvontavirasto lausui 17.3.2026 seuraavaa:

"Rakentamislain 57 § 3 momentin mukaisesti rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Lupa- ja valvontavirastolla ei ole poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa."

#### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on suorittanut naapurien 297-3-21-7, 297-3-22-3, 297-3-22-4, 297-3-23-4, 297-4-2-3, 297-4-2-4, 297-4-3-1, 297-4-3-12 ja 297-407-4-2 kuulemisen.

Naapuri 297-3-22-4 vastustaa poikkeamislupahakemuksen mukaista hanketta perustellen kyseisen naapurikiinteistön yksityisyyden menetyksellä sekä asunnoissa että piha-alueella.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

#### Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että kaavassa määritetty laskennallisen autopaikkojen vähimmäisvaatimus on pienempi huoneistokäytössä kuin liikehuoneistolla ja että tontilla olevan rakennuksen hallissa vapaana useita parkkipaikkoja eli halli on vajaalla käytöllä.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä tontin tarkoituksenmukaisia pysäköintijärjestelyjä. Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen vähimmäismääräksi toimistoille, liikehuoneistoille ja vastaaville tiloille 1 ap/40 k-m<sup>2</sup> kun taas kerros- ja rivitaloasunnoille 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Tontin asemakaavan mukainen laskennallinen autopaikkojen vähimmäismäärä vähenee yhdellä. Autopaikkojen määrä tontilla on keskustan pysäköintisuunnitelman mukainen.

#### Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia vaikutuksia. Poikkeamisella ei ole vaikutuksia asukkaisiin eikä poikkeamisella 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 rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

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

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija

Timo Könönen

Liitteet

Kiinteistörekisteriote  
Pääpiirustukset

1 kpl  
1 kpl

Tiedoksianto

Hakija  
Lupa- ja valvontavirasto  
Kiinteistön 297-3-22-4 omistaja

Tiedoksi

Kaupunkirakennelautakunta  
Maaomaisuuden hallinta  
Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus

Päätös 1 100 € ja naapurien kuuleminen 810 €. Yhteensä 1 910 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 11.05.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi).

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 19.06.2026.

#### 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](http://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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- otsikkoon päätöksen asianumero (esim. Oikaisuvaatimus, Asianro 26-0001-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