

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Hatsala, Opistokuja 2
Selostus ja perustelu	Asuinkerrostalon rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja autopaikkavelvoitteesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Skanska Talonrakennus Oy
Rakennuspaikka	297-006-0024-0003 Kortteli 24 tontit 3.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	<p>Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä.</p> <p>Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rakennusoikeudellinen kerrosala 3 114 k-m² ylittää asemakaavan mukaisen 3 070 k-m² rakennusoikeuden. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 3 384 k-m².- Asemakaavan mukaisen autopaikkavaatimuksen alittaminen 20 %:lla.- Opiskelija-asumisen osalta haetaan käytettäväksi mitoitusta 1 ap/220 k-m² asemakaavan mukaisen 2 ap/3 as sijasta.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	<p>Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.2.2020 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialuetta (ALP-7). Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. 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.</p> <p>Tontin suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII) ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusalan rajauksella ja kerrosalaneliömetreinä 3070 tontin keskiosaan. Tontin etelänurkassa on myös erillinen rakennusala, jonka kerrosluku on yksi (I) sekä viereisen tontin kanssa yhteinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (Ie-2). Aluetta ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa. Pysäköintiä koskevat määräykset ovat seuraavat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Autopaikkoja tulee olla kaksi kolmea asuntoa kohden (2 ap/3 as).- Autopaikkoja tulee olla yksi 80 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/80 Km²).- Autopaikkoja tulee olla yksi 140 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/140 Pm²).- Polkupyöräpaikkoja tulee olla yksi 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km²).- Polkupyöräpaikkoja tulee olla yksi 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am²).- Polkupyöräpaikkoja tulee olla yksi yhtä palveluasuntoa kohti (1 pp/1 Pas).

- Tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan 75 % (pp-ka/A75).
- Tonttia varten vaadittavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa alueelle 6-23-2 (ap 6-23-2).
- Tonttia varten tarkoitetut yhteiskäyttötilat tai osa niistä saadaan sijoittaa alueille 6-24-6 tai 6-23-5 (yk 6-24-6, 6-23-5).

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä koskien rakennuksen sijoittumista kiinni rakennusalan rajaan, julkisivujen ja rakenteiden ääneneristävyyttä, sammutusvesien riittävyyttä sekä uusiutuvan energian laitteiden sijoittamista.

Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje (rto-2).

Nykyinen tilanne

Tontit 297-6-24-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.7.2021 ja sen pinta-ala on 972 m². Tontti on hakijan omistuksessa.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysalue suunnittelun sekä asumisen ja palveluverkoston kanssa.

Katu- ja liikennesuunnittelu totesivat, että opiskelija-asumisen osalta esitetty mitoitus 1 autopaikka / 220 k-m² on hyväksyttävissä. Suunnitelma-asiakirjoista ja autopaikkalaskelmista ei kuitenkaan käy riittävän selkeästi ilmi pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrä. Mikäli autopaikkavaatimuksesta esitetään vähennystä laadukkaan pyöräpysäköinnin perusteella 8 %, tulee laadukkaiden pyöräpysäköintijärjestelyjen toteutuminen osoittaa asianmukaisilla suunnitelmilla. Käytettävissä olevista suunnitelmista ei käy riittävällä tarkkuudella ilmi pyöräpysäköinnin mitoitus ja toteutustapa.

Hakemuksesta ei ollut muilta osin huomautettavaa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapureiden 297-6-23-4, 297-6-23-3, 297-6-24-1 ja 297-6-24-4 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tontille rakennetaan uusi opiskelija-asuinkerrostalo, jonka kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 44 k-m²:llä (n. 1,4 %). Samanaikaisesti kortteliin rakennetaan toinen opiskelija-asuinkerrostalo, joka alittaa rakennusoikeuden. Rakennus ei ylitä asemakaavan mukaista kerrosalua eikä rakennusala. Autopaikkojen osalta haetaan uudelleen poikkeamista opiskelija-asumisen mitoitukselle (1 ap/220 k-m²), koska poikkeuksia ei voida ketjuttaa, ja vastaava poikkeaminen on aikaisemmin myönnetty korttelialueelle. Hakijan mukaan hanke on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Poikkeamiselle on erityinen syy, sillä hanke edistää asemakaavan toteutumista ja mahdollistaa tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt. Rakennusoikeuden vähäinen ylitys mahdollistaa hankkeen toiminnallisen toteutuksen eikä se vaikuta rakennuksen mittakaavaan tai kaavan keskeisiin tavoitteisiin. Autopaikkojen kevennysperusteiden soveltaminen on perusteltua, koska kevennysperusteet on otettu huomioon kaavan laadinnan yhteydessä ja niiden tarkoitukset on kuvattu kaavaselostuksessa. Asemakaavakartassa ei ole kuitenkaan kevennyksiin oikeuttavia määräyksiä, koska kevennysperusteiden merkitsemisen tulkinta on muuttunut kaavan laatimisen jälkeen. Asemakaavan selostuksen mukaan keskitetyn pysäköinnin katsotaan toteuttavan pysäköinnin tehostamista

kyseisen asemakaavan alueella, koska Opistokujan ympäristön toteuttaminen nojaa alueelle rakennettavaan pysäköintialoon.

Opiskelijapysäköintinormin soveltaminen on myös perusteltua opiskelija-asumisen osalta, sillä haettu poikkeaminen vastaa keskustapysäköinnin yleissuunnitelmaa. Aluetta ei ole kuitenkaan tarkoitettu suurelle määrälle opiskelija-asumista ja poikkeaminen on perusteltua myöntää ehdolla, että opiskelija-asumisen pysäköintinormia saa käyttää enintään kahdella tontilla. Vaikka asemakaavan käyttötarkoituksessa ei oteta kantaa asumisen laatuun, on sen määrää mahdollista ohjata mm. pysäköintipaikkojen lukumäärällä. Opiskelija-asumisen osalta on myös perusteltua käyttää keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaista polkupyöräpaikkamitoitusta, jotta alueelle toteutetaan riittävä määrä polkupyöräpaikkoja. Tarkemmassa suunnittelussa kannattaa huomioida, että ympäristössä ei ole juurikaan yleistä pysäköintiä, joten asukaspysäköinti tulee toteuttaa tonteilla tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa.

Katu- ja liikennesuunnittelu ovat katsoneet opiskelija-asumisen pysäköintimitoituksen (1 ap / 220 k-m²) hyväksyttäväksi, mutta todenneet suunnitelma-asiakirjoissa puutteita autopaikkojen sijoittumisen sekä pyöräpysäköinnin mitoituksen ja toteutustavan osoittamisessa (8 %:n vähennys). Lausunnon johdosta hakija on täydentänyt suunnitelmia kellarikerroksen pohjapiirustuksella, josta ilmenevät rakennuksen polkupyöräpaikat ja pyörähuoltopiste. Hakija on ilmoittanut, että kaikki autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen asemapiirustuksen autopaikkalaskelman mukaisesti. Täydennettyjen tietojen perusteella pysäköintijärjestelyt voidaan katsoa riittävästi osoitetuiksi. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa.

Pysäköintiä koskevasta asiasta on myönnetty vastaava poikkeamislupa asemakaavapäällikön päätöksellä 9.11.2023 § 103. Edellisen päätöksen jälkeen hakija on kehittänyt hankkeen pysäköintiratkaisuja sekä täydentänyt auto- ja pyöräpysäköintiä koskevia suunnitelmia luvassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

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. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

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

Toimivallan peruste

Elinvoiman toimialan toimintasäntö 10.3.12 §

	Annika Korhonen 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 Lupa- ja valvontavirasto	
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Maaomaisuuden hallinta Alueellinen rakennusvalvonta	
Lunastus	Päätös 1 100 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).	
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 30.06.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 07.08.2026.	

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

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