

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Niirala, Kehäkatu 41
Selostus ja perustelu	Tulipalossa tuhoutuneen pientalon tilalle rakennetaan uusi pientalo samalle sijainnille. Poikkeamista haetaan Niiralan asemakaavan muutosalueelle määrätystä rakennuskiellosta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-007-0051-0001 Kortteli 51 tontti 1.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 53 §:stä. Hanke poikkeaa alueelle asetetusta rakennuskiellosta seuraavasti: - Uuden asuintalon rakentamisella poiketaan kaupunginhallituksen päätöksellä asetetusta rakennuskiellosta 18.3.2024 § 90. Rakennuskieltoa on jatkettu kaupunkisuunnittelujohtajan 19.3.2026 § 53 tekemällä päätöksellä kahdella vuodella.
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 rakennusluvun 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 nuolimerkinnällä kiinni kadun puoleiseen rakennusalan sivuun. Tontin takaosa on osoitettu piharakennuksen rakennusala-alueeksi. Piharakennukselle on sallittu 50 k-m², josta vähintään 30 k-m² on varattava autojen säilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen (tp-1/50). 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 kattokaltevuutta.

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. Rakennuskieltoa on jatkettu kaupunkisuunnittelujohtajan 19.3.2026 § 53 tekemällä päätöksellä kahdella vuodella.

Nykyinen tilanne

Tontti 297-7-51-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 31.7.1953 ja sen pinta-ala on 753 m². Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa.

Tontilla sijaitsi 1955 valmistunut 130 k-m² suuruinen paritalo, joka tuhoutui tulipalossa huhtikuussa 2026 ja sille myönnettiin purkulupa 29.6.2026.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallinnan kanssa.

Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan hankkeella ei ole liikenteellisiä vaikutuksia, mikäli tontille johtava ajoneuvoliittymä toteutetaan nykyisen liittymän paikalle.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun mukaan mahdollisissa pihajärjestelyjen muutoksissa tulee ottaa huomioon alueelle laaditun rakentamistapaohjeen tavoitteet erityisesti säilytettävän puuston ja tontin raja-aitojen osalta. Hakemuksesta ei ollut muilta osin huomautettavaa.

Hakemuksesta on pyydetty kaupunkikuvatyöryhmän, lupa- ja valvontaviraston sekä kulttuurihistoriallisen museon lausunnot, koska tontti sijaitsee Niiralan tyyppitaloalueella, joka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 7.9.2026 seuraavaa:

"Uudisrakennuksen tulee soveltua ympäristönsä jälleenrakennuskauden rakennuskantaan sekä noudattaa mittasuhteiltaan ja muotokieleltään alkuperäisen rakennuksen ominaispiirteitä. Esitetty suunnitelma ei kaikilta osin täytä näitä tavoitteita.

Kehäkadun puoleisen julkisivun sisäänkäyntikatos ei mittasuhteiltaan vastaa alueen rakennustapaa, eikä esitetty kaidemalli sovellu ympäristöön. Myös lounaisjulkisivun 1. kerroksen ikkunoiden sijoittelua ja mittasuhteita tulee tarkistaa.

Pihajulkisivun ratkaisut, kuten koko julkisivun pituinen valokatteellinen parveke-/terassirakenne sekä suuret lasiovet, eivät sovellu alueen rakennusperinteeseen tai vanhan rakentamistapaohjeen tavoitteisiin (RTO: "Koko päädyn levyisiä tai rakennusrungon ulkopuolisia massiivisia parvekkeita tulee välttää.").

Julkisivujen väritystä ei ole esitetty riittävällä tarkkuudella. Julkisivuvärit tulee avata julkisivumateriaaliluettelossa, ja väriyksen tulee tukea jälleenrakennuskaudelle ominaista ilmettä.

Suunnitelmaa ei voida nykyisessä muodossaan pitää kaupunkikuvallisesti hyväksyttävänä. Julkisivuja tulee kehittää alueelle paremmin sopiviksi."

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 21.9.2026 seuraavaa:

"Suunnitelmaa on kehitetty aiempien huomioiden perusteella. Rakennuksen aukotus, parvekeratkaisu ja väriyty ovat pääosin hyväksyttävissä. Pihajulkisivun aukotus ei kaikilta osin vastaa jälleenrakennuskauden rakennustapaa, mutta se voidaan pihanpuolen sijaintinsa vuoksi hyväksyä.

Sisäänkäyntikatoksen ja parvekkeiden kaiteet tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin ja jälleenrakennuskauden rakennustapaan sopiviksi. Parvekekaiteet tulee toteuttaa siroina teräsrakenteina. Ulko-ovien tulee olla puisia ja suoralinjaisesti pystypaneloituja. Niiden väriytyksessä tulee käyttää luonnonpigmentteihin perustuvia murrettuja sävyjä. Suositeltavia peittomaalin sävyjä ovat ruskean ja vihreän sävyt. Katujulkisivun oven tulee olla sävyltään tumma ja rakennuksen kokonaisväriytykseen soveltuva. Vesikatteen tulee olla sävyltään tumma ja murrettu. Musta kate ei ole hyväksyttävä. Esimerkiksi tummanharmaa sävy voidaan hyväksyä."

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 5.10.2026 seuraavaa:

"Tyypitaloaluetta koskevan asemakaavamuutoksen tavoitteena on muun muassa tutkia ja määrittää alueen kulttuuriympäristöarvoja ja suojelutavoitteita. Alueelle on valmisteilla myös sitovasti noudatettava rakentamistapaohje. Lausuntoaineiston mukaan uudisrakennussuunnitelma mukailee alueen rakentamistapaa: suunnitelmaa on kehitetty vastaamaan paremmin alueen rakentamistapaa 21.9.2026 päivätyillä piirroksilla. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että lausuntoaineistoon olisi voinut nostaa myös valmisteilla olevan rakentamistapaohjeen tavoitteita.

Uudisrakennussuunnitelma noudattaa jälleenrakennuskaudelle tyypillistä muotokieltä erityisesti katunäkymiin vaikuttavilta osin. Alueellinen vastuumuseo jää pohtimaan, voisiko katujulkisivujen ikkuna-aukkojen kokoa vielä tarkistaa esimerkiksi tehdyistä inventoinneista tai keskeneräisestä rakentamistapaohjeesta."

Lupa- ja valvontavirasto lausui 2.10.2026 seuraavaa:

"Poikkeamislupa käsittelee Niiralan valtakunnallisesti arvokkaalla pientaloalueella uudisrakennuksen rakentamista palaneen asuinrakennuksen tilalle. Alueella on rakennuskielto ja asemakaavan laadinta on vielä kesken. Alueelle on tulossa rakentamistapaohje, joka tulee huomioida alueella rakennettaessa uusia ja korjattaessa olemassa olevia asuinrakennuksia. Koska rakentamistapaohje ei ole vielä valmistunut, on kaupungin ohjauksella erityisen suuri merkitys uudisrakentamisen suhteen.

LVV katsoo, että lasi parvekkeiden ja terassin kaidemateriaalina ei ole sovelias alueen henkeen. Suunnitelmaa on hyvä jalostaa yksityiskohdiltaan alueen ilmeeseen sopivammaksi."

Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapureiden 297-7-51-2, 297-7-29-19, 297-7-29-20 ja 297-7-29-23 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.
Päätöksen perustelut	Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tulipalossa tuhoutuneen pientalon tilalle rakennetaan uusi pientalo samalle rakennuspaikalle. Uudisrakennus toteutetaan kooltaan, hahmoltaan, materiaaleiltaan ja väriytykseltään palaneen rakennuksen kaltaisena. Poikkeamista haetaan ainoastaan

alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta, joka on asetettu asemakaavan muutostyön vuoksi. Hakijan näkemyksen mukaan hanke ei muuta tontin käyttöä eikä alueen kaupunkikuvaa olennaisesti, eikä se vaikeuta asemakaavan muutoksen tavoitteiden toteutumista tai Niiralan alueen ominaispiirteiden säilyttämistä.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä hakemus koskee tulipalossa tuhoutuneen pientalon korvaamista uudella pientalolla samalla rakennuspaikalla. Rakentaminen mahdollistaa kiinteistön asumiskäytön jatkumisen, eikä hanke vaikeuta alueella käynnissä olevan asemakaavan muutoksen toteuttamista tai alueen ominaispiirteiden säilyttämistä.

Tontti sijaitsee Niiralan tyyppitaloalueella, joka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), joten rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä. Alueella voimassa olevan rakennuskiellon tarkoituksena on turvata ympäristön arvojen säilyminen asemakaavan muutostyön aikana. Esitetty uudisrakennus on mittakaavaltaan, muodoltaan ja rakentamistavaltaan alueen rakennuskantaan soveltuva, eikä se heikennä alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Hanke tukee rakennuskannan säilymistä ja alueen ominaispiirteiden jatkuvuutta, mikä on myös asemakaavan muutostyön keskeinen tavoite.

Poikkeaminen rakennuskiellosta ei vaaranna asemakaavan muutoksen keskeisiä tavoitteita eikä vaikeuta kaavan laatimista tai toteuttamista. Hanke on alueen käyttötarkoituksen mukainen ja soveltuu ympäristöönsä siten, ettei sillä ole haitallisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöarvoihin tai tulevaan asemakaavoitukseen.

Liikennesuunnittelun lausunnossa esitetty edellytys ajoneuvoliittymän säilyttämisestä nykyisellä paikallaan on huomioitu suunnitelmassa. Viher- ja virkistysaluesuunnittelun esittämät säilytettävää puustoa ja tontin raja-aitoja koskevat kommentit on niin ikään otettu huomioon, sillä asemapiirustuksen mukaan olemassa oleva puusto ja raja-aidat säilyvät ennallaan.

Hakija on kehittänyt suunnitelmaa saatujen lausuntojen perusteella. Kaupunkikuvatyöryhmän ja lupa- ja valvontaviraston lausunnoissa esitettyjen huomioiden johdosta suunnitelmasta on poistettu laajat valokatteelliset parveke- ja terassirakenteet sekä lasikaideratkaisut, ja julkisivuja on muutettu alueen rakennustapaan paremmin soveltuviksi. Tämän jälkeen kaupunkikuvatyöryhmä on pitänyt suunnitelmaa pääosin hyväksyttävänä. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on lausunnossaan katsonut uudisrakennuksen mukailevan alueen rakentamistapaa ja noudattavan jälleenrakennuskaudelle tyypillistä muotokieltä erityisesti katunäkymiin vaikuttavilta osin. Museo on lisäksi esittänyt harkittavaksi katujulkisivujen ikkuna-aukkojen tarkistamista. Lausunnoissa esitetyt rakennuksen yksityiskohtiin liittyvät asiat tulee ottaa huomioon rakentamislupavaiheessa.

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 §

Mika Uolamo
vs. 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
Lupa- ja valvontavirasto

Tiedoksi Kaupunkirakennelautakunta
Maaomaisuuden hallinta
Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus Päätös 550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus Päätös kuulutetaan 08.10.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 17.11.2026.

Liite Q4 Oikaisuvaatimusohje / asemakaavapäällikön 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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupungin kaupunkisuunnittelu / asemakaavapäällikkö

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