

Päätös annettu julkipanon jälkeen 18.02.2025.

Poikkeaminen

Poikkeaminen / Niirala, Kotkankallionkatu 11

Selostus ja perustelu

Olevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärästä. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija

Kiinteistö Oy Kuopion Kotkankallionkatu 11

Rakennuspaikka

297-007-0023-0006
Kortteli 23 tontti 6.

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:stä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:
- Haettu rakentaminen poikkeaa asemakaavasta tontin käyttötarkoituksen osalta,
- Haettu rakentaminen poikkeaa asemakaavasta tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärän osalta.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.1986 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on teollisuus-, varasto-, ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala tontin keskiosaan. Tontin rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä, rakennusoikeuden määrä on 2 600 k-m². Tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärä on osoitettu kaavamerkintänä as = 1, minkä perusteella tontilla saa sijaita enintään yksi asunto.

Nykyinen tilanne

Tontti 297-7-23-6 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.11.1959 ja tontin pinta-ala on 5 658 m². Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa ja vuokrattu hakijalle.

Tontilla sijaitsee 1960-luvulla valmistunut 2 620 m²:n kokoinen toimistorakennus. Tontille on myönnetty vuonna 2006 poikkeamislupa asuintilojen rakentamiseksi toimistorakennukseen. Asuintilojen osuus toimistorakennuksen kerrosalasta on noin 30 %, eli noin 800 k-m².

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu katusuunnittelun, liikennesuunnittelun ja viher- ja virkistysaluesuunnittelun kanssa. Katusuunnittelulla tai viher- ja virkistysaluesuunnittelulla ei ole hakemuksesta huomautettavaa. Liikennesuunnittelu pyysi lausunnossaan täydentämään hakemusaineistoa mm. tontin pysäköintiratkaisujen sekä esteettömyyden osalta. Hakija on täydentänyt hakemusaineistoa lausunnon pohjalta. Liikennesuunnittelun lausunto tulee ottaa huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa rakentamislupaprosessin yhteydessä.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on suorittanut naapurien 297-8-54-9, 297-8-54-8 ja 297-8-54-4 kuulemisen. Kiinteistön 297-7-23-9 omistaja jätti hakemuksesta muistutuksen. Muistutus on päätöksen liitteenä ja kaupungin vastine muistutukseen on käsitelty kohdassa "Päätöksen perustelut". Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että Savilahden kehittyminen työpaikka- ja opiskelualueena on kasvattanut asuntojen kysyntää alueella ja, että toimistotiloista on alueella ylitarjontaa.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä ja tarkoituksenmukaista käyttöä. Lisäksi uudessa rakentamislaissa on pyritty helpottamaan tämän kaltaisten rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia.

Poikkeamisen myöntäminen on perusteltua, koska asuintilojen toteuttaminen olevaan rakennukseen tukee alueen luonnetta kerros- ja pientalovaltaisena alueena sekä kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Hakemuksen kohde sijoittuu hyvien kulkuyhteyksien varrelle ja tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin sekä muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Hakijan selvityksen mukaan hankkeen toteuttaminen on rakennusteknisesti mahdollista.

Vastine muistutukseen:

Haetulle poikkeamiselle on olemassa erityinen syy. Hanke toteuttaa kaupungin strategian ja Viksu Kuopio -ohjelman mukaista resurssiviisautta edistämällä olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä ja tarkoituksenmukaista käyttöä.

Olevassa toimistorakennukseksi rekisteröidyssä rakennuksessa on olevassa tilanteessa noin yksi kolmasosa asuintiloja ja kaksi kolmasosaa toimistotiloja. Poikkeamisluvalla haetaan muutosta tilajakaumaan siten, että noin kaksi kolmasosaa rakennuksesta olisi asuintiloja ja yksi kolmasosa olisi edelleen toimistotiloja. Muutoksen ei katsota olevan merkittävä rakennuksen vallitsevaan tilanteeseen nähden. Rakennuksessa sijaitsevien asuintilojen omistus- tai hallintasuhteet tai muut vastaavat seikat eivät ole poikkeamisluvalla ratkaistavia asioita, eikä kaupunki ota niihin kantaa.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee noin 240 metrin etäisyydellä valtatie 5:stä. Kaupungilla käytössä olevien melumallinnuskarttojen mukaan kiinteistölle kohdistuvat melutasoltaan 60-65 dB:n, 55-60 dB:n, 50-55 dB:n ja 45-50 dB:n liikennemeluvyöhykkeet, missä 60-65 dB:n vyöhyke sijoittuu lähimmäksi valtatie 5:tä ja 45-50 dB:n vyöhyke sijoittuu kiinteistön kaakkoisosaan. Mallinnuksen perusteella kiinteistöllä vallitsevat meluolosuhteet eivät poikkea millään tavoin esimerkiksi Niiralankadun ympäristössä sijaitsevien kerrostalojen meluolosuhteista.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee kerros- ja pientalovaltaisella alueella, joten toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asuinkerrostaloksi katsotaan soveltuvan hyvin olevaan aluerakenteeseen vahvistaen alueen luonnetta asuinalueena. Asuintilojen omistus- tai hallintasuhteita tai muita vastaavia seikkoja ei ratkaista poikkeamisluvalla, eikä kaupunki ota kantaa asuintilojen mahdolliseen vuokraukseen.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön toimistorakennus sijaitsee noin 21,5 metrin etäisyydellä lähimmästä asuinrakennuksesta ja lähimmillään noin 9 metrin etäisyydellä naapurin tontin rajasta. Kyseinen rakennus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle, eikä tilanteeseen tule tällä hakemuksella muutosta. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön lähimmän asuinrakennuksen etäisyys lähinnä olevaan asuinrakennukseen on noin 13 metriä. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusalan ja lähialueen muiden asuinrakennusten etäisyys toisiinsa nähden ei ole millään tavoin poikkeuksellinen, vaan pikemminkin hyvin tavanomainen kyseisen alueen rakenteeseen nähden.

Olevan toimistorakennuksen osittainen tilajakauman muutos asuintilojen vallitsevasta suhteesta toimistotiloihin nähden katsotaan olevan vaikutuksiltaan vähäinen, sillä asuntojen määrä ei merkittävästi kasva nykytilanteeseen nähden. Naapurikiinteistöillä sijaitsevien rakennusten rakennustekniset ominaisuudet eivät ole poikkeamisluvassa arvioitavia seikkoja. Kiinteistön omistaja on vastuussa oman kiinteistönsä rakennusten kunnossa- ja ylläpidosta sekä rakennusteknisistä ratkaisuista. Kiinteistöllä sijaitsevien tontin käyttöä tukevien toimintojen sijoittumista tontille ei ratkaista poikkeamisluvassa, ja näin ollen kaupunki ei ota kantaa tupakkapaikan sijoittumiseen tontilla. Asuinalueilla on tavanomaista, että alueella kuuluu asumisen aiheuttamia ääniä sekä tapahtuu asumiseen liittyvää toimintaa. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu kerrostalo- ja pientalovaltaiselle alueelle, minkä katsotaan puoltavan hanketta.

Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämät rakennustekniset muutokset ratkaistaan rakentamisluvassa. Tällä poikkeamisluvalla on ratkaistu ainoastaan edellytykset poiketa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärästä.

Vaikutusten arviointi:

Poikkeamisella on positiivisia ilmastopoliittisia vaikutuksia. Poikkeamisella on myös positiivisia lapsivaikutuksia, sillä se täydentää Niiralan alueen asuntotarjontaa. Poikkeamisella ei ole vaikutuksia asukkaisiin tai yritystoimintaan.

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 (MRL 171 §). Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy.

Päätös

Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana vastaavaa rakentamislupaa on haettava.

Rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan vireillä olevat asiat käsitellään loppuun soveltaen ennen rakentamislain voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä.

KYP Asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija	Tiia Piippo	
Liitteet	Naapurin huomautus Pääpiirustukset Muu piirustus tai suunnitelma	1 kpl 1 kpl 1 kpl
Tiedoksianto	Hakija Pohjois-Savon ELY-keskus Kiinteistön 297-7-23-9 omistaja	
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Alueellinen rakennusvalvonta Maaomaisuuden hallintapalvelut	
Lunastus	Päätös 1 100 € ja naapurien kuuleminen kaupungin toimesta 270 €. Yhteensä 1 370 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)	
Julkipanoilmoitus nähtävänä	Valtuustotalon ilmoitustaulu 17.02.2025.	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 05.03.2025.	

Liite Q1 Oikaisuvaatimusohje / asemakaavapäällikön ja yleiskaavapäällikön päätös

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusaika

Tämä päätös on annettu julkisanon jälkeen päätöksessä mainittuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen viranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusanajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen

Oikaisuvaatimusviranomainen

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 24-0001-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