

§ 174

Asianro 3019/10.03.00.01/2018

**Oikaisuvaatimus / poikkeaminen / Lujatalo Oy / Vahtivuori 297-2-1-3 (Vuorikatu 29)**

**Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**  
**Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

Asia

Kuopion Helluntaiseurakunta on jättänyt 16.7.2018 päivätyn oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 19.6.2018 tekemästä päätöksestä (Lupa- ja ilmoitusasiat 11 § / 2018). Päätös koskee poikkeamislupaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi siten, että asuinrakentamisen laskennallinen rakennusoikeus ylittyy, asemakaavassa määritellyt rakennusalan rajat ylittyvät, kulkuaukkoa ei toteuteta, ajoneuvoliittymä järjestään osittain yleiselle jalankululle varatun katualueen (Puusepätkatu) osan kautta sekä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeus-asetat ylittyvät.

Valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 193.1 §:n 1. kohdan mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemästä poikkeamispäätöksestä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Vaatimukset

Kuopion Helluntaiseurakunta hakee muutosta päätökseen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän perustelut

Muutosta päätökseen haetaan seuraavin perustein

Naapurin kuulemiseen 11.4.2018 Kuopion kaupungin lähettämässä piirustuksissa sekä meille Lujatalon edustajien 14.5.2018 esittämässä suunnitelmissa kävi ilmi, että naapuritontille suunnitellussa rakennuksessa on merkittävässä määrin Kuopion kaupungin yleistä pysäköintitilaa.

Olemme lähettäneet huomautuksen pysäköintitilaa koskien 18.4.2018. Myöhemmin on käynyt ilmi, ettei meille kerrottua suunnitelmaa yleisestä pysäköintitilasta olla toteuttamassa. Näin ollen meille naapurin kuulemisessa esitetyt suunnitelmat poikkeavat merkittävästi siitä, mitä meille on kerrottu. Oikaisuvaatimus koskee siten rakennettavan kiinteistön pysäköintitiloja, josta meille on annettu ristiriitaista tietoa sekä rakennuttajan, että Kuopion kaupungin toimesta.

Asemakaavoituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Kaavoitustilanne

Voimassa oleva asemakaava:

Tontilla 297-2-1-3 on voimassa kaupunginvaltuuston 20.9.2010 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue. Sallitusta kerrosalasta tulee vähintään 20 % ja saa enintään 70 % käyttää asuinhuoneistoiksi. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Asunnoista tai asuinrakennusten porraskäytävistä on oltava väli-

tön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueille. Kortteliin saa sijoittaa myös yleisen pysäköintilaitoksen (/ya2). Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa ya2-merkinnällä varustettujentonttien autopaikkoja siinä määrin kuin asemakaavamerkinnällä on osoitettu.

#### Yleinen pysäköintilaitos (/ya2)

Asemakaavan mukaan oikaisuvaatimuksen jättäneiden tontti 29-2-1-1 voi osoittaa osan tontin autopaikoista ns. Vuorikadun pysäköintilaitokseen (tontille 297-2-1-3), mutta tämä edellyttää aina erillisen autopaikkasopimuksen tekemistä kaupungin kanssa. Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää aina kaupungin suostumusta, eikä pysäköintipaikkojen sijoittamiseen oikeutettu tontti voi ilman kaupungin suostumusta päättää autopaikkojen sijoittamisesta.

Tontin 29-2-1-1 haltijoiden ja Kuopion kaupungin kesken on allekirjoitettu autopaikkasopimus 20.12.2012. Tällöin sopijaosapuolet sitoutuvat siihen, että sopimuksen kohteena olevan tontin (297-2-1-1) autopaikkoja järjestetään tontin ulkopuolelle Alatorille toteutettavaan yleiseen pysäköintilaitokseen siten, että tämän sopimuksen mukaan tontille kohdistuvien laskennallisten autopaikkojen määrä on 41 kappaletta. Lisäksi osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tässä sopimuksessa mainittujen autopaikkojen siirtämisestä Vuorikadulle mahdollisesti toteutettavaan julkiseen pysäköintilaitokseen sen jälkeen, kun mainitun pysäköintilaitoksen toteuttaminen on ensin varmistunut.

Asemakaavan voimaantulon jälkeen Kuopion kaupunki on selvittänyt pysäköintilaitoksen tarpeellisuutta kyseisellä tontilla. Kaupunginvaltuusto päätti 13.4.2015 § 26 keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän piiriin purkamisesta, mikä tarkoittaa sitä, että tonttien velvoiteautopaikkoja voidaan pysäköintipiiri-kohtaisten pysäköintilaitosten sijasta osoittaa mihin tahansa kaupungin yleiseen pysäköintilaitokseen. Kaupungin organisaatiossa on selvitetty yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tarpeellisuutta kyseiselle Vuorikadun tontille ja päädytty siihen, että tontti voidaan varata muuhun käyttöön kuin pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja sitä käytetään yleisenä pysäköintialueena.

Näin ollen ko. tontin autopaikkojen sijoittaminen on jo sitovasti ratkaistu eikä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva poikkeuslupapäätös kohdistu miltään osin em. oikaisuvaatimuksen tehneen tahon omistaman tontin velvoitteisiin tai muuta ko. tontin tilannetta toisenlaiseksi.

#### YHTEENVETO

##### Vaatimukset:

Oikaisuvaatimuksen jättäjä vaatii asemakaavapäällikön lupapäätöksen muuttamista.

##### Vastineet:

Myönnetty poikkeaminen koskee rakennusoikeuden ja -alan ylityksiä, kulkuväylien toteuttamista, ajoneuvoliittymä järjestämistä sekä rakennuksen ylimpien korkeusasemien ylittämistä.

Tontin 29-2-1-1 autopaikkojen sijoittaminen on jo aiemmin sitovasti ratkaistu eikä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva poikkeuslupapäätös kohdistu miltään osin em. oikaisuvaatimuksen tehneen tahon omistaman tontin velvoitteisiin tai muuta ko. tontin tilannetta toisenlaiseksi.

Koska massiivisen pysäköintilaitoksen rakentamisesta on luovuttu, on perusteltua, että asuin-, liike- ja toimistorakentamisen tehokkuutta lisätään ja sitovasta rakennustapaohjeesta poiketaan ympäristö- ja kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioiden. Poikkeamisen myöntämiselle on erityinen syy tilanteen muututtua asemakaavan laadinnan jälkeen. Poikkeamiset edistävät kaupunkikuvallisia tavoitteita ja eheyttävät kaupunkikuvaa.

Hakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislupalta vaadittavat edellytykset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. (MRL 171 §)

Oikaisuvaatimuksessa ei ole muilta osin haettu muutosta poikkeuslupapäätökseen, joten Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 19.6.2018 julkipanon jälkeen antama poikkeamispäätös (Lupa- ja ilmoitusasiat 11 § / 2018) on kieltilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena näin ollen ole syytä.

Vaikutusten arviointi

-

**Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää asemakaavapäällikön päätöksen voimassa.

Liitteet

Liitteet jaetaan kokoukseen osallistujille, ei julkaista internetissä.

- 39 3019/2018 Oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön 19.6.2018 tekemään päätökseen Lupa- ja ilmoitusasiat 11 § / 2018
- 40 3019/2018 Asemakaavapäällikön päätös 19.6.2018 Lupa- ja ilmoitusasiat 11 § / 2018
- 41 3019/2018 Hakemus suunnittelutarveratkaisulle 23.3.2018
- 42 3019/2018 Naapureiden kuulemisen hakeminen 18.4.2018
- 43 3019/2018 Asemapiirustus ja leikkaus

Valmistelija

Jussi Partanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5416

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että lakimies Mika Mäkäräinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

