



22 § Poikkeamishakemus

Tekninen jaosto 23.5.2024 § 22

asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus

Tekninen jaosto myöntää anotun luvan. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Perustelut

Haettu poikkeaminen ei vaikuta rakennuksen keskeisiin suojeluarvoihin. Rakennusoikeuden ylitys muodostuu keskeisiltä osin uudesta porrashuoneesta vanhan rakennuksen rungon ulkopuolella sekä rakennuksen sisäisistä muutoksista kolmannessa kerroksessa. Näillä muutoksilla ei heikennetä rakennuksen keskeisiä suojeluarvoja ja pyritään edistämään rakennuksen tulevaa käyttöä. Rakennuksen ulkopuolelle sijoittuva kerrosalan lisäys palvelee yleisiä tiloja ja on poistumis- ja paloturvallisuutta parantava ratkaisu.

Rakentamisen ei havaita

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Luvan voimassaolo

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom., 171 §, 174 §

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783



Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Iisalmen ydinkeskustassa Savonkadulla. Kyseessä on asemakaavalla suojeltu rakennus. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX Hakijana XXXXXXXXXXXXXXXX.

Hakemus

Hakemuksen mukaan muodostuva kerrosala on 854 k-m² (250mm seinäpaksuuden mukaan). Hakemuksen mukaan rakennuksen vanhat poistumistiet korvataan uudella, "ympäriinsä katetulla" portaalla, joka rakennetaan hissin yhteyteen ja näin toimien asuinhuoneistojen suunnittelu on mahdollistettu toteuttamaan nykyajan vaatimuksia.

Rakennusta koskien on käsitelty ja myönnetty poikkeamislupa vuonna 2021 (Tekninen jaosto 21.1.2021 §3). Luvan mukaisia muutoksia ei ole toteutettu. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta ja nyt haettu muutos vastaa vuoden 2021 hakemusta.

Rakentamisen laatu

Hakemuksen asemapiirroksen (päivätty 1.12.2020) mukaan muodostuva kerrosala on yhteensä 854 m². Hakemus poikkeaa kaavan mukaisesta kerrosluvusta ja ylittää tontille sallitun rakennusoikeuden määrän. Hakemuksen mukaan Savonkadun puoleiseen julkisivuun ei haeta muutoksia. Hakemukseen liittyvien julkisivupiirustusten mukaan sisäpihan julkisivuihin ja Pohjolankadun suuntaiselle julkisivulle esitetään seuraavia muutoksia:

- Rakennuksen pohjois-eteläsuuntaisen siipiosan sisäpihan julkisivun räystäslinjan korottaminen noin kerroksen korkeuden verran vastaamaan Savonkadun suuntaisen osan räystäslinjaa.
- Rakennuksen sisäpihalle rakennuksen kulmaukseen on osoitettu umpinainen, rapattu ja kohtuullisen suurikokoinen porrashuone (noin 6m *4,2m).
- Rakennuksen ikkuna-aukotuksen muutoksia sisäpihalla.
- Lisätty sisäpihalle ns. ranskalaisia parvekkeita.
- Siipiosan pohjoisjulkisivulta poistetaan purettavan porrashuoneen kohdalta ikkunoita ja itäjulkisivuun (Pohjolankadun suuntaan) on lisätty ikkunoita.

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kaavallinen tilanne



Asemakaavassa (AK 360, hyväksytty vuonna 2016) tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennuskäyttöön (AL). Rakennus on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus, jota ei saa purkaa (sr-2). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen sallittu kerrosluku on II u ½. Rakennusoikeus on päärakennukselle 730 km² sekä kellarikerroksessa pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille 200 k-m². Talousrakennuksille varatulla alueen osalla rakennusoikeutta on 150 k-m². Savonkadun ympäristöön on osoitettu s-1 merkintä, säilytettävä alueen osa. Tämä tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta katunäkymää, joka tulee huomioida sitä kehystävien rakennusten julkisivusuunnittelussa ja rakentamisessa. Lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä.

Rakennusjärjestys

Hankkeen ei ole esitetty eikä havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Hankkeen vaikutukset

Hanke vastaa kaavassa tehtyjä vaikutusten arviointeja käyttötarkoituksen ja katutilan osalta. Katunäkymä säilyy ennallaan, joka on ollut asemakaavan keskeinen tavoite. Sisäpihalle on suunniteltu muutoksia julkisivuihin ja näiden muutosten vaikutus kohdistuu lähimpiin naapureihin ja ne ovat lähinnä kaupunkikuvallisia. Hakemuksen mukainen rakentamisen määrä ylittää kaavan rakennusoikeuden 124 k-m²:llä. Kyseessä on toteutunut rakennus, joka on asemakaavalla suojeltu. Rakennusoikeuden ylitys muodostuu uudesta sisäpihalle sijoittuvasta ja pääosin umpinaisesta porrashuoneesta vanhan rakennuksen rungon ulkopuolella sekä rakennuksen sisäisistä muutoksista etenkin kolmannessa kerroksessa/ullakon tasolla. Näillä muutoksilla ei heikennetä rakennuksen keskeisiä suojeluarvoja ja pyritään edistämään rakennuksen tulevaa käyttöä. Vanhan rakennuksen ulkopuolelle sijoittuva kerrosalan lisäys palvelee yleisiä tiloja ja on poistumis- ja paloturvallisuutta parantava ratkaisu.

Kuuleminen

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Lausunnot

Lausunnot pyydettiin Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Kuopion Kulttuurihistorialliselta museolta ja Pohjois-Savon liitolta. Lausunnossaan Kuopion kulttuurihistoriallinen museo linjasi aiemmin, että sisäpihaa koskeva



suunnittelu voisi olla maltillisempi, ja että vaikutusta olisi ollut tarpeellista mallintaa havainnekuvin. Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa tältä osin asemakaavasta poikkeamiseen. Pohjois-Savon ELY-keskus on lausunut, että "esitetyillä muutoksilla ei ole vaikutusta kohteen katujulkisivuun. Muutoin muutokset on pyritty toteuttamaan rakennukseen sopeutuvalla tavalla. Muutosten voi katsoa edistävän kohteen tarkoituksenmukaista käyttöä. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole poikkeamishakemukseen huomautettavaa." Pohjois-Savon Liitolta ei ole tullut lausuntoa. Lausunnot kokonaisuudessaan ovat oheisaineistona.

Muutoksenhaku

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

julkipanoilmoitus

- tiedoksi hakija

- tiedoksi kaavoitus

- tiedoksi rakennusvalvonta

- ote ja asiakirjat, kaavavalmistelijat

tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskus

tiedoksi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

laskutus

Liitteet

Asemapiirros, ei verkkojulkinen

Julkisivukuvat, ei verkkojulkinen

Oheisaineisto

Sijaintikartta, ei verkkojulkinen

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto, ei verkkojulkinen

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto, ei verkkojulkinen