



22 § Poikkeamislupahakemus

Tekninen jaosto 22.5.2025 § 22

Asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus

Jaosto myöntää anotun luvan siten, että muutostyön alaisen kerrosalan edellyttämä määrä (7) autopaikkoja on osoitettava LPA merkinnällä osoitetulle korttelialueelle.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita

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

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 185 §, 187 §

Alueidenkäyttölaki 58 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783

Hakija

XXXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXXXXXX

Rakennuspaikka

XXXXXXXXXXXXX

Hakemus



Hakemuksen mukaan:

Muutetaan liiketiloja asuinhuoneistokäyttöön. Hakijan mukaan haetaan poikkeusta asemakaavan AL01- korttelin määräyksestä, jossa määritetään kiinteistölle mahdolliseksi rakentaa vain yksi asuinhuoneisto. Haetaan poikkeusta pysäköintivelvoitteeseen 1ap/ 100k-m². Haetaan poikkeusta asemakaavan määräykseen rakentaa tonteille oleskelu- ja leikkitiloja vähintään 40% asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Hakija esittää perusteina seuraavaa:

Kaava on laadittu rakennuksen valmistumisen jälkeen ja rakennuksessa on alkuperäisessä rakennusluvassa ollut kaikki 3.- 4. kerroksen huoneistot määritetty asuinkäyttöön (n.30% tiloista). Nyt haetaan lupaa kahdeksan huoneiston muuttamiseksi asuinhuoneistoksi samassa siivessä jossa muutenkin sijaitsee pääosin asuntoja. Kaikki maantaso-kerroksen huoneistot säilyvät liiketiloina, muutokset kohdistuvat 2.- 4. kerrokseen Savonkadun puoleisessa siivessä. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksena säilyy liikekiinteistö. Muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistöille, koska rakennuksessa sijaitsee jo nyt paljon asuntoja ja muutokset kohdistuvat vain sisätiloihin. Muutos vaikuttaa positiivisesti keskusta-alueen elävyyteen, kun tyhjillään olevia liiketiloja saadaan käyttöön ja lisää asukkaita keskustaan.

Kiinteistöllä olevalle sisäpihalle on tilanpuutteen vuoksi mahdotonta rakentaa lisää pysäköintipaikkoja. Hakija sitoutuu vuokraamaan pysäköintipaikkoja muutostyön alaisen kerrosalan asettaman autopaikkavaatimuksen mukaisen määrän asemakaavassa määritetyltä LPA-alueelta. Asuinhuoneistoiksi muuttaminen ei vaikuta nykytilannetta huonontavasti, koska liiketiloilla ja asunnoilla on sama pysäköintipaikkavaade.

Tontille ei ole mahdollista tilanpuutteen vuoksi rakentaa oleskelu tai leikkitiloja. Piha-alueen suljetun muodon vuoksi oleskelu- ja leikkialueista olisi myös hyvin haasteellista saada viihtyisät ja turvalliset. Vähäinen piha-alue on käytetty mahdollisimman tehokkaasti pysäköinnin järjestämiseen. Rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsee viihtyisät kaupungin puisto- ja leikkialueet joissa asukkailla on hyvät mahdollisuudet ulkona oleskeluun ja leikkimiseen.

Rakentamisen laatu

Asemapiirroksen mukaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja muutetaan asunnoiksi yhteensä huoneistoalaltaan 503,5 m². Rakennuksen kerrosala on hakemuksen asemapiirroksen mukaan 3056 m² ja tontilla on nykytilanteessa 14 autopaikkaa.



Toimivalta

Rakentamislain 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa asemakaava AK 129 (vuodelta 1979) sekä vaiheasemakaava VAK 1001 (2024). Vaiheasemakaava koskee pysäköintimääräyksiä. Tontti on asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Olemassa oleva, ennen (valt.pvm.) rakennuslupan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla olemassa olevaa kerrosalaa lisäämättä sen estämättä, mitä edellä on määrätty: 1. tontin rakennusala silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennuslaksiksi, 2. tontin enimmäiskerrosalasta silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan. (AL 01) Tontin rakennusoikeus on 1650 k-m². Vaiheasemakaavan mukaan AL-alueella autopaikkoja tulee toteuttaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen osalta 1 ap / 100 k-m².

Rekisteritietojen mukaan rakennus on valmistunut v.1963 ja rakennuksessa on käytetty 3056 k-m² rakennusoikeutta. Alkuperäinen rakennuslupapäätös ei ole ollut käytettävissä. Rakennusvalvonnan arkistosta on löydettävissä lupiin liittyviä pääpiirustuksia mm. vuosilta 1961, 1963, 1968, 1986. Muutosluissa asuintiloja on mm. muutettu toimistokäyttöön.

Poikkeamisluvan tarve

Alueidenkäyttölain 58 § mukaan: Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hanke poikkeaa asemakaavamääräyksestä asuinhuoneistojen määrän osalta. Hakemuksen lisätietojen antajalta saadun tiedon (sähköpostit 24.4. ja 13.5.2025) mukaan muodostetaan 9 asuinhuoneistoa: liiketiloja muutetaan asuinkäyttöön kerrosalaltaan 677 m² ja asuntojen kokonaiskerrosala on 1517 m².

Hanke poikkeaa asemakaavasta autopaikkavaatimuksen osalta.

Asemapiirroksen mukaan tontilla on 14 autopaikkaa, kun asemakaavan mukainen velvoite on järjestää 31 autopaikkaa.

Hanke poikkeaa asemakaavamääräyksestä "asuntoja sisältäville tonteille tulee



varata leikkitiloiksi tai asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 40% asuinhuoneistojen pinta-alasta."

Rakennusjärjestys

Hankkeen ei ole havaittu olevan ristiriidassa voimassa olevan rakennusjärjestyksen kanssa.

Kuuleminen

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen.

Lausunnot

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa poikkeamislupakäsittelyyn. Muita lausuntoja ei ole pyydetty.

Hankkeen arvioidut vaikutukset

Hakija sitoutuu vuokraamaan pysäköintipaikkoja muutostyön alaisen kerrosalan asettaman autopaikkavaatimuksen mukaisen määrän asemakaavassa määritetyltä LPA-alueelta. LPA merkinnällä osoitetaan korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattavien autopaikkojen korttelialueet, jolloin puuttuvien pysäköintipaikkojen järjestäminen ei vaikeuta muiden tonttien rakentamismahdollisuuksia. Ydinkeskustan osalta useissa kortteleissa on vajausta kaavan mukaisiin vaatimuksiin autopaikkojen rakentamisessa.

Käyttötarkoituksen muutos edistää olevan rakennuskannan hyödyntämistä.

Olevien rakennusten käytössä pysyminen on resurssien käytön kannalta tavoiteltavaa ja usein ilmastollisesti kestävämpää uudisrakentamiseen verrattuna. Asumisen lisääminen keskusta-alueella voi tukea palveluiden säilymistä keskustassa. Yleinen puistoalue ja leikkipuisto on noin 50-100 metrin etäisyydellä tontista, mikä puoltaa poikkeamista tontille järjestettävästä oleskelu- ja leikkitilojen määrästä.

Muutoksenhaku

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja sijoittamislupa

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Kuulutus

Pohjois-Savon ELY-keskus

hakija



rakennusvalvonta
kaavavalmistelijat
kaavoituspäällikkö
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

Asemapiirros 140-1-16-4, ei verkkojulkinen

Oheisaineisto

Sijaintikartta 140-1-16-4, ei verkkojulkinen