

Vastine oikaisuvaatimukseen, poikkeaminen / Neulamäki 297-26-69-6 (Havukuja 17)

Kaupunkirakennelautakunta 04.02.2026 § 24
229/10.03.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

lupavalmistelijä Emiilia Kosonen, puh. 044 718 5405
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää asemakaavapäällikön päätöksen voimassa.

Päätös

Merkittään, että varapuheenjohtaja Mauno Kumpulainen saapui kokoukseen asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Havukujan asukkaat (tontit 297-26-68-2, 297-26-68-3, 297-26-69-1, 297-26-69-3, 297-26-69-4, 297-26-69-5, 297-26-69-7, 297-26-70-1, 297-26-70-2, 297-26-70-4, 297-26-71-1, 297-26-71-2 ja 297-26-71-3) ovat jättäneet 13.1.2026 oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 8.12.2025 tekemästä päätöksestä (25-0065-POI § 36). Päätös koskee kiinteistölle 297-26-69-6 myönnettyä poikkeamislupaa asemakaavan mukaisesta rakennusalaista palvelurakennuksen rakentamiseksi.

Valitusoikeus

Rakentamislain 180 §:n mukaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, on valitusoikeus poikkeamisluvasta. Oikaisuvaatimus on tehty hallintolain 49 c §:n mukaisessa 30 päivän määräajassa päätöksen tiedoksisaannista.

Vaatimukset

Oikaisuvaatimuksen jättäjien vaatimuksena on päätöksen kumoaminen tai muuttaminen siten, että poikkeamislupaun lisätään sitovat ehdot hulevesien hallintasuunnitelman ja rasitesopimuksen tai -sopimusten sopimisesta ennen varsinaista rakentamislupaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat vaatineet seuraavia asioita:

- Päätökseen tulee tehdä tarkennus Havukujan auto- ja jalankulkualueen kunnossapidon järjestämisestä sekä rakennusaikaisen ja myöhemmän saatto- ja huoltoliikenteen turvallisuudesta.
- Päätöksen tulee tehdä tarkennus siitä, miten pelastustoimen vaatimukset on otettu huomioon, erityisesti kadun leveyden riittävyys pelastusajoneuvoille (Pelastuslaki 11 §, RakMK E1/F2).
- Pelastusviranomaisen lausunto tulee liittää päätökseen koskien hoivakodin pelastussuunnitelmaa.

Oikaisuvaatimusten jättäjien perustelut

- Päätöksen vaikutusten arviointi on ristiriitainen: tunnistetut riskit eivät näy ehtokirjauksissa, ja samalla todetaan vaikutusten olevan vähäisiä.
- Rakennusalan ylitys ja luiskien sijoittuminen tontin rajojen yli edellyttäisivät rasitesopimusta, jota ei ole vaadittu; rakennusalan ylityksen määrää ei ole yksilöity.
- Liikenneturvallisuus Havukujalla on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sivuutettu; toteamus liikennejärjestelyjen muuttumattomuudesta ei heidän mukaansa vastaa esteettömyysperustelua.
- Päätökseen tulisi liittää selvitys Havukujan talvikunnossapidon järjestämisestä; oikaisuvaatimuksen liitteenä valokuva kapeasta ja huonosti auratusta katuosuudesta.
- Havukujan asukkaiden tiedottamista ei katsota riittäväksi; asukkaiden mukaan heitä ei ole kuultu liikennejärjestelyistä, vaikka päätöksessä todetaan, ettei naapureilla ole huomautettavaa.
- Kuulemistilaisuudessa 23.10.2025 jätettyä Havukujan asukkaiden kirjettä liikenne- ja turvallisuushuolista ei asukkaiden mukaan ole huomioitu päätöksessä.

Asemakaavoituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.4.1982 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus on osoitettu tontin kesiosaan tehokkuusluvulla $e=0,5$ rakennusalan rajauksena. Tontti rajautuu koillis- ja kaakkoisreunalla lähivirkistysalueeseen, lounaassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun Rasipolkuun, sekä luoteessa erillispientelöjen korttelialueisiin ja Havukujan katualueeseen.

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan 15 % rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten (as 15 %). Tämän lisäksi asemakaavaan on merkitty rakennusala maanalaista väestönsuojaa varten (ma-v). Tontin luoteisosassa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapureiden 297-26-62-1, 297-26-69-5 ja 297-26-69-7 kuulemisen 5.11.2025 ja 21.11.2025. Kiinteistöjen 297-26-69-5 ja 297-26-69-7 haltijat jättivät hakemuksesta muistutuksen.

Poikkeamislupahakemuksesta jätetty muistutus löytyy liitteestä "229/2026 Asemakaavapäällikön päätös 8.12.2025 § 36".

Vastine oikaisuvaatimukseen

Asemakaavasta poikkeamista on haettu rakennusalaista. Hoivakodin rakentaminen on käyttötarkoituksen osalta asemakaavan mukaista toimintaa ja näin ollen poikkeamisen vaikutusten arviointi keskittyy siihen, minkälaisia vaikutuksia enintään 5,4 metrin ylityksellä rakennusalaista on. Koska rakennusalan ylitykseen ei liity rakennusoikeuden ylittämistä, tontille ei olla sijoittamassa laajuudeltaan toimintaa, joka ylittäisi asemakaavan vaikutukset esimerkiksi liikenteen osalta. Rakentaminen nojautuu pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen ratkaisuun esimerkiksi liikennöinnin osalta. Näin ollen rakennusalan ylityksellä ei ole vaikutuksia Havukujan muihin tontteihin lukuun ottamatta rakennusalan ylityksestä juontuvia vähäisiä kaupunkikuvallisia vaikutuksia naapuritonteille. Poikkeamislupapäätöksen liitteenä on asemapiirustus, josta käy ilmi suunniteltu rakentamisen laajuus sekä rakennusalan ylitys.

Oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat perusteluissaan vedonneet vaikutustenarvioinnin ristiriitaan, jossa havaitut riskit eivät ole johtaneet ehtoihin. Poikkeamislupapäätöksessä esiin tuodut tekniset suunnittelutarpeet eivät ole luvan myöntämisen ehtojen asettamista edellyttäviä riskejä vaan rakentamislupavaiheessa ratkaistavia kysymyksiä. Poikkeamislupaharkinnassa arvioidaan ainoastaan haetun poikkeamisen eli rakennusalan ylityksen, vaikutuksia. Poikkeaminen ei poista muita lainsäädännön velvotteita, jotka ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

Hulevesien hallintasuunnitelman laatimista koskeva vaatimus sisältyy rakentamislupavaiheeseen. Kuopion kaupunkirakennelautakunta on 14.1.2026 hyväksynyt tontin 297-26-69-6 vuokraamisen hakijalle. Samalla on hyväksytty määräalan vuokraaminen kiinteistöstä 297-26-9903-o (Neulamäen puistot), jolloin erillistä rasitesopimusta ei tarvitse muodostaa.

Liikenneturvallisuutta, esteettömyyttä, talvikunnossapitoa ja pelastustoimen kulkuyhteyksiä koskevat näkökohdat eivät ole poikkeamisluvalla ratkaistavia asioita. Nämä arvioidaan erikseen rakentamislupamenettelyssä, joissa tarkastellaan myös työmaavaiheen liikennejärjestelyt sekä pelastustien mitoitus pelastusviranomaisen lausunnon perusteella.

Naapurien kuuleminen on ollut riittävää ja täyttänyt lain edellytykset. Poikkeamisessa kuulemisen laajuus arvioidaan hankkeen vaikutusten perusteella. Koska rakennusalan ylityksellä ei ole todettu olevan sellaisia vaikutuksia, jotka ulottuisivat rajanaapureita, nurkkanaapureita tai kadun vastapuolella sijaitsevia kiinteistöjä laajemmalle, on laajempi kuuleminen katsottu tarpeettomaksi. Luvan hakijan hankkeesta järjestämä tilaisuus 23.10.2025 oli yleisluontoinen infotilaisuus eikä osa poikkeamislupamenettelyn virallista kuulemista.

Oikaisuvaatimuksen perustelut eivät kohdistu itse poikkeamiseen vaan yleisesti rakennushankkeeseen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteluja, jotka liittyisivät poikkeamispäätöksessä ratkaistuu asiaan eivätkä vaatimukset kohdistu poikkeamisluvassa ratkaistaviin asioihin. Oikaisuvaatimus tulee näin ollen hylätä.

Vaatimukset

Havukujan asukkaiden (tonttien 297-26-68-2, 297-26-68-3, 297-26-69-1, 297-26-69-3, 297-26-69-4, 297-26-69-5, 297-26-69-7, 297-26-70-1, 297-26-70-2, 297-26-70-4, 297-26-71-1, 297-26-71-2 ja 297-26-71-3) vaatimuksena on päätöksen kumoaminen tai muuttaminen.

Vastineet

Hakemus täyttää rakentamislain 56 §:n poikkeamislualta vaadittavat edellytykset, eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 8.12.2025 tekemä päätös (25-0065-POI § 36) on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena tai muulla perusteella näin ollen ole syytä. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 § kohta 41.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin tai yritystoimintaan. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia.

Liitteet

229/2026 Asemakaavapäällikön päätös 8.12.2025 § 36
229/2026 Oikaisuvaatimus päätökseen