

Oikaisuvaatimus / rakentamislupa 27.02.2026 § 79, lupatunnus 26-92-RL / myymälärakennuksen laajennus ja käyttötarkoituksen muutos varasto-, työ- ja toimistotilaksi, varastorakennuksen purkaminen ja puiden kaataminen sekä pihamaan muutostyöt / 297-25-134-6, Jääskelänkatu 1

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 13.05.2026 § 25
2694/10.03.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
rakennuslupainsinööri Mikko Luukkonen
puh. 044 718 5196
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennuslupainsinöörin päätöksen 27.2.2026 § 79, lupatunnus 26-92-RL perusteluineen voimassa.

Päätös

Merkittiin, että ympäristötarkastaja Turunen saapui kokoukseen asiakohdan käsittelyn aikana.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän päätösehdotuksen.

Merkittiin, että rakennuslupainsinööri Luukkonen poistui asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Selostus

Rakennuslupainsinööri on 27.2.2026 § 79 myöntänyt rakennusluvan myymälärakennuksen laajennus ja käyttötarkoituksen muutos varasto-, työ- ja toimistotilaksi, varastorakennuksen purkaminen ja puiden kaataminen sekä pihamaan muutostyöt kiinteistölle 297-025-0134-6, osoitteeseen Jääskelänkatu 1 Kuopio.

Naapurikiinteistöjen 297-25-133-9, 297-25-133-8, 297-25-133-7, 297-25-134-4, 297-25-134-8, 297-25-134-1, omistajat on yhteisesti vaatinut päätökseen oikaisua pihajärjestelyjen osalta 6.4.2026.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa asian käsiteltäväkseen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ”pihajärjestelyissä on otettava huomioon asemakaavamuutoksen tausta ja tarkoitus sekä korttelia koskevat asemakaavamääräykset (muuan muassa pienteollisuuteen verrattavien tilojen kerrosalan raja- ja enintään puoleen sallitusta kerrosalasta, rumentavan varastoinnin kielto, ja velvoite pihamaan erottamiseen riittäväillä suojaistutuksilla tontin muista toiminnoista), joiden tarkoitus on muuan muassa ollut turvata ympäristöön sopeutuminen ja naapuruston häiriöttömyys”. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä ”asumiselle on myös varattava edes kohtuullisesti piha-alueita”.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ”varasto ja liikennealue toteutetaan lähes koko pihalle ilman

istutusalueita taikka riittäviä suojaistutuksia tontin reunoilla”. Oikaisuvaatimuksen mukaan ”kaavassa tavoitellut suojaistutukset, ympäristöön sopeutuminen ja naapuruston häiriöttömyys ei suunnitelmassa toteudu, eikä suunnitelma ole asemakaavan ja sen tarkoituksen mukainen”. Oikaisuvaatimuksen mukaan ”haetussa suunnitelmassa on noin 70 % pihasta ja käytännössä koko etupiha varataan yrityksen liikenne- ja varastoalueeksi. Varasto – ja liikennealue toteutetaan ilman istutusalueita tai riittäviä suojaistutuksia erityisesti tontin lounaisrajalla ja Jääskelänkadun reunaan”, jonne oikaisuvaatimuksen mukaan tulisi lisätä istutuksia rajaamaan tonttia. ”Näkösuojan lisäksi istutukset vähentäisivät toiminnasta ja lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja ja mahdollisia pölyhaittoja”.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke on asemakaavan mukainen. Pienteollisuuteen verrattavien tilojen kerrosala on sallitun kokoinen, rumentavaa varastointia ei ole esitetty suunnitelmissa. Hankkeesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja asemakaavoituksen lausunto, jonka mukaisesti hakija on lisännyt suojaistutuksia asuinrakennuksen lounaispuolelle tulevan parkkipaikan läheisyyteen erottamaan asemakaavan mukaisesti pysäköintiä oleskelualueesta. Asemapiirroksessa on esitetty oleskelualueita rakennuksen läheisyyteen ja pihan pysäköintialuetta sekä pihaa ympäröi suurelta osin istutukset, joilla on riittävällä tavalla huomioitu naapurien häiriöttömyys ja hankkeen sopeutuminen ympäristöön. Lounaisrajalla kasvaa nuori kuusiaita ja Jääskelänkadun puolella tuijia. Hakijan vastineen mukaan ”kiinteistön tuleva käyttö pienentää liikennettä aiempaan verrattuna asiakasliikenteen poistuttua alueelta ja sitä kautta naapuruston pelkäämät pöly- ja meluhaitat vähenevät aiemmasta”.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös rakentamislain 44 §:n mukaisista sijoittamisen edellytyksistä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ”liikenne- ja varastointialue parkkipaikkoinen tulisi keskittää enemmän hallin läheisyyteen.”

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke täyttää Rakentamislain 44 §:n sijoittamisen edellytykset. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Asemakaava mahdollistaa pienteollisuuteen verrattavien tilojen rakentamisen ja autopaikat ovat välttämättömiä toiminnan kannalta. Asemakaavassa ei ole rajoitettu piha-alueen käyttöä pysäköinnin suhteen muuten kuin erottamalla ne riittävällä istutuksilla tontin muista toiminnoista, jotka on esitetty asemapiirustuksessa. Edellä mainitun perusteella asemakaava mahdollistaa pysäköintialueen toteuttamisen esitettyyn paikkaan ja näin ollen rakentaminen ei aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös rakennusjärjestyksen 16 §:n kolmannen kappaleen mukaisesti katunäkymän ja kaupunkikuvan suojelemisesta, sekä rakennusjärjestyksen 30 §:n neljännen kappaleen mukaisesti ”että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille ja muulle ympäristölle. Rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaisesti ”Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueen siten, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna katunäkymää tai kaupunkikuvaa. Rakennuksen sijoituksella ja järjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle”.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että kyseessä on jo olemassa oleva pihapiiri, jota ei ole tarkoitus rakentaa kokonaan uusiksi, pysäköintipaikat ovat toiminnan kannalta välttämättömiä ja asemakaavassa ei ole rajoitettu niiden sijoittamista tontin etuosaan.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö (1.1.2026) 34 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimusasia (Kh 21.10.2024 § 293).

Liitteet

Oikaisuvaatimus 6.4.2026 (ei julkaista internetissä)

Luvan hakijan vastine 14.4.2026 (ei julkaista internetissä)