

<b>Poikkeaminen</b>	Poikkeaminen / Rautaniemi, Peikkopolku 12
Selostus ja perustelu	Palvelurakennuksen ja jätekatoksen rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta ja autopaikkavelvoitteesta. Haettu rakentaminen ei täytä rakentamislain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.
Hakija	SSA Rakennus Oy
Rakennuspaikka	297-423-0002-0533 Kortteli 15 tontti 10.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä.  Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:  - Haettu käyttötarkoitus on asemakaavan mukaisen asuinpientalojen korttelialueen (AP) sijasta palvelurakentamista.  - Autopaikkoja on 1 ap / 120 k-m <sup>2</sup> asemakaavan mukaisen 1,3 ap/as sijasta.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.6.2004 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on kahdeksan metriä (h=8). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,40.  Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennusalasta tulee olla vähintään kaksi metriä, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). 25 % sallitusta kerrosalasta on vähintään varattava auton säilytyspaikkojen, varastojen tai yhteiskäyttöisten tilojen rakentamiseen (at 25 %). Autopaikkoja on rakennettava 1,3 asuntoa kohti (1,3 ap/as).  Alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava (rto-2).
Nykyinen tilanne	Tontti 297-423-2-533 on merkitty kiinteistörekisteriin 10.10.1985 ja sen pinta-ala on 4 500 m <sup>2</sup> . Tontti on yksityisessä omistuksessa ja siitä on tehty 29.9.2025 kiinteistökaupan esisopimus hakijan kanssa.  Tontilla sijaitsee 1987 valmistunut 105 k-m <sup>2</sup> suuruinen omakotitalo ja 1993 valmistunut 45 k-m <sup>2</sup> talousrakennus.
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun, maaomaisuuden hallinnan, alueellisen rakennusvalvonnan sekä asumisen ja palveluverkoston kanssa. Hakemuksesta on pyydetty myös kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan tontille tulee osoittaa kiinteistön toimintoihin nähden riittävä määrä autopaikkoja. Vaikka asukkaat eivät välttämättä käytä autoja, on autopaikkamitoituksessa huomioitava työntekijöiden pysäköintitarve sekä vieraspysäköinti.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan oleskelualueiden liiallista paahteisuutta tulee ehkäistä. Tämän vuoksi asemapiirroksessa esitetty säilytettävä puusto, erityisesti kookkaat puut, tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajasti.

Alueellinen rakennusvalvonta lausui 29.2.2026 seuraavaa:

"Poikkeaminen koskee asuinpientalojen korttelialueella olevaa (AP) tonttia jolle olisi tarkoitus rakentaa hoitolaitos 40-46 asukaspaikkaa. Poikkeamista haetaan pääkäyttötarkoituksesta, autopaikkavelvoitteesta, rakennuksen keskikorkeudesta ja rakentamistapaohjeesta.

Suunnittelualueen maankäyttö asumiseen on ratkaistu yleiskaavoituksen yhteydessä. Myös alueen pääasiallinen käyttö asuinpientaloalueena on ratkaistu osayleiskaavaehdotuksessa.

Hoitolaitosta olisi pidettävä kokonsa ja toiminnan luonteen puolesta lähempänä laitospaikkaa kuin tavanomaista asumista. Asukkaiden määrä, tarvittavien työntekijöiden määrä, liikenteen määrä moninkertaistuu ko. tontilla ja siten se on enemmänkin rinnastettavissa ympäri vuorokautiseksi hoito- ja työpaikkatilaksi. Poikkeaminen ja hanke toteutuessa aiheuttaa rakennuspaikkaan rajoittuvien asemakaava-alueen muiden kiinteistöjen käyttöön liittyviä erilaisia toiminnallisia ja toimintojen sijoittamiseen liittyviä vaikutuksia. Hoitolaitoksen yhtenäinen iso rakennusmassa poikkeaa viereisiin pientalo asumiseen myönnettyistä rakennuksista. Asemakaavan toimivuuden edellytyksenä on se, että tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella toiminnan vaikutukset pysyvät tasolla, joka vastaa alueen käyttötarkoituksen yleistä luonnetta.

Koska hakija on hakenut poikkeamista useista eri asemakaavamääräyksistä (pääkäyttötarkoitus, autopaikkavelvoite, rakennuksen keskikorkeus ja rakentamistapaohje). Kokonaisuutena hanke edellyttää samanaikaisesti useita kaavan perusratkaisua koskevia poikkeamisia, kyse on kaavallisesti niin merkittävästä muutoksesta, että asia tulisi ratkaista asemakaavan muutoksella eikä poikkeamispäätöksellä. Edellä mainituin perustein ja rakentamislain 57§ nojalla Kuopion alueellinen rakennusvalvonta ei puolla haettua poikkeamista."

Asuminen ja palveluverkosto lausui 28.1.2026 seuraavaa:

"SSA Rakennus Oy on hakenut Kuopion kaupungilta poikkeamislupaa asuinpientalojen korttelialueella (AP) sijaitsevalle tontille 297-432-2-533. SSA Rakennus Oy:n tarkoituksena on rakentaa tontille ikäihmisten asumispalveluyksikkö, mutta varmuutta ja tarkempaa tietoa hankkeen toimijasta ja ryhmästä ei vielä sopimuksin ole.

Poikkeamista ehdotetaan Rautaniemen suunnittelualueelle Saaristokaupunkiin, jossa on jo paljon erilaisia asumispalveluyksiköitä (erityisryhmät). Alueella on sekä yksityisiä että julkisia Pohjois-Savon hyvinvointialueen asumispalveluyksiköitä.

Poikkeuslupaa haetaan nyt tontille, joka on kaavassa merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja jolla tällä hetkellä on omakotitalo. Tontti on päätyvän tien päässä, ja sen varrella on ainoastaan pientalo- ja rivitaloasumista, eikä kevyenliikenteen väylää.

Kuopion kaupungin Asuminen ja palveluverkosto -yksikkö koordinoi Kuopion palveluverkkoa ja katsoo, että poikkeamisen myötä suunnittelualueelle keskittyisi liikaa asumispalveluyksiköitä. Kuopion kaupunkialueella on pula pientalo- ja rivitalotonteista, joten kaupunkisuunnittelullisesti ja kaavoituksellisesti oheinen tontti halutaan pitää sille alun perin suunnitellussa käytössä eli pientalotonttina. Lisäksi hanke voi toteutuessaan aiheuttaa haittaa ympäristölle ja naapureille, koska pientalovaltaisella alueella ja juuri tuolla tiellä, liikennemäärät (asukkaat, muutot, hoitohenkilökunta, vierailijat, tavaratoimitukset, jätehuolto jne.) lisääntyisivät merkittävästi. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkillä on tontilta reilun seitsemänsadan (700) metrin kävelymatka, joka ei ole ideaalein sellaisia työntekijöitä ja vierailijoita ajatellen, joilla ei ole käytössä autoa.

Kuopion kaupungin Asuminen ja palveluverkosto -yksikkö katsoo, että haettu poikkeaminen ei ole luonteeltaan sellainen, että sitä voitaisiin pitää vähäisenä, eikä poikkeamiselle ole erityisiä syitä, vaan se vaikeuttaa kaavan toteutumista sekä voi aiheuttaa haittaa naapurustolle. Näin ollen Kuopion kaupungin Asuminen ja palveluverkosto -yksikkö ei puolla poikkeusluvan myöntämistä AP-tontille 297-423-2-533."

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 19.1.2026 seuraavaa:

"Kaupunkikuvallista lausuntoa varten tulee esittää katujulkisivut siten, että naapurirakennukset näkyvät riittävässä määrin (verrattava korkomaailmaa). Esitettävä myös maastoleikkaukset, jotka ulottuvat naapureiden puolelle. Lisäksi esitettävä havainnekuva ainakin kadun suunnasta tontille päin ihmisen mittakaavassa."

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 16.2.2026 seuraavaa:

"Kaupunkikuvallisesti rakennus on aivan liian massiivinen pientaloalueelle. Varsinkin asemakaavassa esitetty keskikorkeuden ylitys poikkeamisella on liian suuri. Vesikaton väriyys poikkeaa liikaa alueen muista rakennuksista. Ei puolleta esitettyä ratkaisua."

Naapurien kuuleminen

Kuopion kaupunki on suorittanut naapureiden 297-037-15-14, 297-37-15-6, 297-423-2-525, 297-37-15-7, 297-37-15-8, 297-37-15-11 ja 297-37-15-1 kuulemisen.

Kiinteistöjen 297-37-15-7, 297-423-2-525, 297-37-15-1 ja 297-37-15-6 haltijat jättivät hakemuksesta muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Tontin 297-37-15-7 29.1.2026 haltijoiden jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Meidän yhteiselle (Peikkopolun pientalot) roskakatokselle on järjestettävä uusi paikka. Huolehdittava siitä, ettei rakennuksesta tule erityisen korkea (aiottu korkeus 10 m). Muuten alue menettää luonteensa asuinpienalojen korttelialueena. Säilytettävä puusto on erityisen tärkeää pientalojen suuntaan."

Tontin 297-423-2-525 1.2.2026 haltijan jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Ko. kiinteistön liittymän vieressä on Peikkopolun jätekimpan 6-osakkaan yhteinen jätekatos. Edellytämme, että ko. jätekatos säilyy edelleen toiminnassa. Jos katosta on siirrettävä, aiheutuneet kustannukset hoitaa

muut kuin jätekimpan osakkaat."

Tontin 297-37-15-1 29.1.2026 haltijoiden jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

" 1. Käyttötarkoituksesta poikkeaminen:

Asemakaavassa alue on osoitettu pientaloasumiseen. Suunniteltu vanhainkotitoiminta poikkeaa merkittävästi kaavan mukaisesta rakennustyyppistä ja asumisen luonteesta. Hanke muuttaa asuinalueen luonnetta ja lisää kiinteistölle huomattavasti enemmän ihmisiä (talon asukkaat, vieraat, henkilökunta), liikennöintiä sekä huoltokäyntejä tavanalliseen pientaloalueen verrattuna.

2. Rakennuskorkeuden ylitys:

Suunnitelmassa esitetty 10 metrin keskikorkeus ylittää asemakaavan salliman 8 metrin rajan kahdella metrillä (25 %). Kyseessä on huomattava poikkeama, joka ei ole vähäinen. Korkeuden lisääminen ei ole tässä tapauksessa perusteltua tontin ominaisuuksien perusteella.

3. Yksityisyyden suoja ja kohtuuton haitta:

Korkeuden ylityksen ja rakennustyyppin muutoksen seurauksena rakennuksen sijoittuminen aiheuttaa viisi (5) asuinyksikköä, suuri ruokailutila sekä parvekkeita, joista on suora ja esteetön näköyhteys kiinteistömme suojaiselle takapihalle.

Perustelu:

Tämä loukkaa merkittävästi perustuslaillista kotirauhan suojaa ja vähentää kiinteistömme käyttöarvoa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa. Näin laaja näkyvyys oleskelupihallemme on katsottava tällaiseksi haitaksi.

Vaatus:

Edellytämme, että hanke toteutetaan

- a) joko täysin asemakaavan mukaisen keskikorkeuden osalta tai
- b) rakennuksen korkeusasemaa tai
- c) toisen kerroksen aukotusta (ikkunoiden ja parvekkeiden sijaintia) muutetaan siten, ettei suoraa näköyhteyttä takapihallemme muodostu.

Voisimme hyväksyä poikkeuslupan, mikäli suunniteltavan olevan rakennuksen 2. kerroksen lopullinen lattiapinnan taso olisi maksimissaan +105,5 (tai alle) ja hanke toteutetaan muuten 12.12.2025 päivätyn asemakaavaluonnoksen mukaisesti.

Poikkeamislupaa ei tule myöntää tällä hetkellä esitetystä muodosta."

Tontin 297-37-15-6 28.1.2026 haltijoiden jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Osoitteissa Peikkopolku 9, 10A, 10B, 11, (12) ja 13 sijaitsevien talouksien yhteinen jätekatos sijaitsee Peikkopolku 12:n sisäänkäynnin vieressä, osittain kaupungin ja osittain Peikkopolku 12:n tontilla. Kaupunki on sijoittanut sen siihen pientalokorttelia rakennettaessa, huomioiden tarkasti rakenteilla olleen korttelin maanalaisen infran. Vaadimme yhteisen jätehuoltopisteen huomioimista kaavatyössä. Mikäli jätehuoltopistettä on siirrettävä, on se siirrettävä sitä käyttävien talouksien välittömään läheisyyteen, maanalainen infra huomioiden, rakentajan tai kaupungin toimesta.

Vaadimme, että tonttien välinen puusto pysyy näköesteenä naapureiden tonteille ja rakennettavan pihan valaistus suunnitellaan niin, ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Rakennettavaa kohdetta suunnitellaan rakennettavaksi alueelle, joka on kaavoitettu pientalokortteliksi. Tämä on huomioitava tarkasti naapuruston talouksien toiminnan infrastruktuurissa niin, ettei ikäihmisten hoivakodin toiminta aiheuta ongelmia pientalojen infran (vesi, sähkö, viemäriverkosto, ym.) toiminnalle.

Hoivakodin pihaan on rakennettava riittävästi pysäköintipaikkoja ikäihmisten hoivakodin henkilökunnan ja vierailijoiden pysäköinnin tarpeisiin, jotta Peikkopolun lopussa olevat pysäköintipaikat ovat myös jatkossa vapaana pientalojen vieraiden pysäköintiä varten."

#### Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että tontilla sijaitsevat vanhat rakennukset ovat purkukuntoisia ja ne on tarkoitus korvata kaksikerroksisella ikäihmisten hoivakodilla, jossa olisi noin 40-46 asukaspaikkaa sekä hoivakodin toiminnan edellyttämiä yhteis- ja henkilöstötiloja. Hakijan mukaan palveluasuminen on vaihtuksiltaan asumisen kaltaista. Autopaikkatarve on vähäinen ja rakentamistapaohje ei sovellu palvelurakennukseen. Hakija katsoo, että hanke vastaa ikäihmisten palvelutarpeeseen ja soveltuu alueelle. Hakija on saatujen lausuntojen jälkeen muuttanut suunnitelmaa niin, että rakennuksen suurinta sallittua keskikorkeutta koskevasta poikkeamisesta ei enää tarvitse hakea. Hakijan laatimat vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja naapureiden muistutuksiin ovat päätöksen liitteenä.

Palveluasumisen tarve on kasvanut asemakaavan laatimisen ajankohdasta. Palvelutarpeen arvioidaan aina kokonaisuutena, jossa otetaan huomioon olemassa olevien yksiköiden määrä, sijainti suhteessa palveluverkon kattavuuteen, saavutettavuus ja alueen asukkaiden näkökulma sekä alueen erityispiirteet. Arviointi perustuu aina kaupungin ajantasaiseen palveluverkkotarkasteluun. Saaristokaupungin alueella on jo useita palveluasumisen yksiköitä, ja nykyinen palveluverkko palvelee alueen kysyntää riittävästi. Haettu poikkeaminen ei siten vastaa palveluverkon ajankohtaista tarvetta tällä sijaintipaikalla.

Poikkeamisen tulee perustua todelliseen ja perusteltuun tarpeeseen, mutta hakija ei ole kyennyt esittämään sitovaa tietoa toiminnan toteuttajasta, palveluntuottajasta tai varmistetusta palvelutarpeesta. Tämänhetkisessä palveluverkossa alueelle ei ole osoitettavissa sellaista tarvetta, johon haettu hanke vastaisi. Hakemuksen ja saatujen lausuntojen perusteella poikkeamiselle ei ole rakentamislain 57 §:n mukaista erityistä syytä, jolloin poikkeamislupaa ei ole rakentamislain mukaan mahdollista myöntää.

Hakija on viitannut hallintolain mukaiseen tasapuoliseen kohteluun. Poikkeamisasioissa arvioidaan kuitenkin aina yksittäisen tontin ja sijainnin soveltuvuus toiminnalle sekä hakemukseen liittyvät vaikutukset ympäristöön. Tasapuolinen kohtelu tarkoittaa, että samanlaisissa tilanteissa samanlaiset hakemukset käsitellään samalla tavoin, mutta maankäyttöratkaisut ovat aina sijainti ja aluekohtaisia, eikä muilla alueilla tehdyt päätökset sido tätä asiaa. Tasapuolinen kohtelu ei edellytä tässä tapauksessa poikkeamisen myöntämistä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Haettu hanke poikkeaa kaavan keskeisistä ratkaisuista käyttötarkoituksen ja autopaikkavelvoitteen osalta, eikä suunniteltu rakennusmassa tai toiminnallinen luonne vastaa alueelle tarkoitettua pientalovaltaista ympäristöä. Poikkeaminen ei ole vaikutuksiltaan vähäinen.

Saadut lausunnot eivät puolla hanketta. Lausuntojen mukaan esitetty rakennusmassa on ympäristöön nähden suuri, autopaikkojen määrä ja liikenteen toimivuus ovat riittämättömiä, ja hanke rinnastuu laitospäätökseen, joka ei ole AP alueen käyttötarkoituksen mukaista.

Naapureiden muistutuksissa tuodaan esiin rakentamisen vaikutukset yksityisyyteen, pientaloalueen luonteeseen, liikenteeseen, pysäköintiin ja infrastruktuurin riittävyyteen sekä jätehuollon järjestämiseen.

Esitetyn kokonaisuuden perusteella poikkeamiselle ei ole rakentamislain 57 §:n edellyttämää erityistä syytä. Haettu hanke ei vastaa alueen palveluverkon tarpeita ja se on asemakaavan käyttötarkoituksen vastainen. Tämän lisäksi autopaikkamitoitus poikkeaa kaavan velvoitteista ja poikkeamisesta aiheutuisi haittaa pientalovaltaiselle ympäristölle ja naapurustolle.

#### Vaikutusten arviointi

Poikkeamisesta aiheutuu haittaa kaavoitukselle ja Rautaniemen alueen pientalovaltaisen ympäristön kehittämiseksi. Poikkeamisella ei voida arvioida olevan ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Poikkeamisella on haitallinen vaikutus alueen asukkaisiin, lisääntyvän liikenteen, rakennusmassan koon ja yksityisyyden heikentymisen kautta. Vaikutuksia yritystoimintaan ei ole eikä poikkeamisella ole lapsivaikutuksia.

#### Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu poikkeaminen ei kuitenkaan vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §). Poikkeamisen myöntämiselle ei ole erityistä syytä.

**Päätös** Lupaa ei myönnetä. Haettu rakentaminen ei täytä rakentamislain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

**Toimivallan peruste** Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäntö 10.2.8 §

#### KYP Asemakaavapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

**Valmistelija** Emiilia Kosonen

**Liitteet** Kiinteistörekisteriote 1 kpl  
Pääpiirustukset 1 kpl  
Muu selvitys 1 kpl

**Tiedoksianto** Hakija  
Lupa- ja valvontavirasto  
Muistutuksen tekijät

**Tiedoksi** Kaupunkirakennelautakunta  
Maaomaisuuden hallinta  
Alueellinen rakennusvalvonta

**Lunastus** Päätös 550 € ja naapureiden kuuleminen 630 €, yhteensä 1180 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 14.04.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi).

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 22.05.2026.

#### Liite Q4 Oikaisuvaatimusohje / asemakaavapäällikön ja yleiskaavapäällikön päätös poikkeamisluvasta

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus on

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

#### Oikaisuvaatimusaika

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kaupungin ilmoitukset ja kuulutukset löytyvät Kuopion kaupungin sähköiseltä ilmoitustaululta osoitteesta [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi).

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen viranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

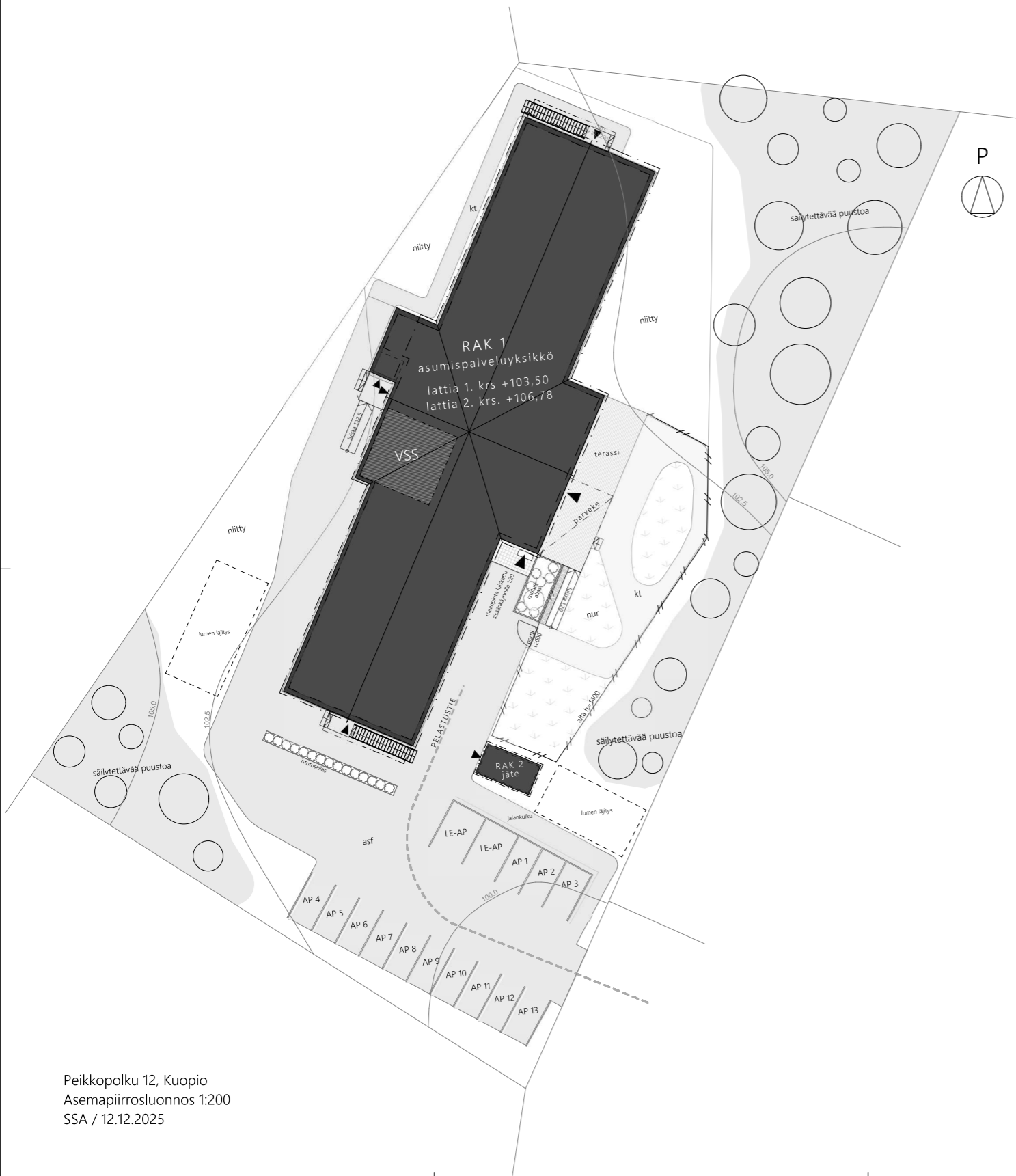
Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- otsikkoon päätöksen asianumero (esim. Oikaisuvaatimus, Asianro 26-0001-POI)
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän yhteystiedot

- nimi
- kotikunta
- postiosoite
- puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite



Käyttötapa	Ympäristöarvioitu palveluasuminen asumisyksikkö
Rakennuksen paloluokka	P2
Palovarainluokka	1
Suojausaste	3 + 2
Käsitteelliset rakenteet	R30
Palokuormayhmä	< 600 MJ/m <sup>2</sup>

Käyttötarkoituksen mukainen palo-osastojen jako osiin E30, asuinhuoneet E15.  
Palo-osaston koko < 1200 m<sup>2</sup>. Rakennus on varustettu tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla.

Kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään 30 m.

Yläpohjan ontebo jaetaan < 400 m<sup>2</sup> osiin E15.

Rakennus varustetaan:  
Automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä ja sprinklauksella. Kaikettu teassi varustetaan sprinklauksella.  
Poistumisten turva- ja merkivalaistuksella sekä poistumisopasteilla.  
Alkusanammutuslaitteilla: käsiammuttimet (KS) 1:n, 300 m<sup>2</sup>, sijainti vierasm. ohj. mukaan.  
Pikapalopistot (PPP), letkun pituus 30 m.

Ihmanvaihtojärjestelmä: Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä tällönmääränsä mukaisesti.  
Ihmanvaihto pysäytettävissä hätäseis-kytkimellä.

Rakennuksen lämmitysmuoto: Maalämpö  
Lämmönjakotapa: Vesikiertoinen lattialämmitys  
Ihmanvaihto: Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä tällönmääränsä mukaisesti.

Rakennus liitetään luonnonlämpö-, lämpö- ja jätevesilämpöjäärjestelmään.  
LV- ja sähköliittymät toteutetaan erillisten erikoissuunnitelmien mukaan.

Asuinhuoneiden kytköhuoneet toteutetaan moduulielementteinä.

Painovoimainen savunpoisto oivien ja avattavien ikkunoiden kautta.

Pintojen laskuvaatimukset:

Sisäpuoleiset pinnat:

TILAT YLEENSÄ

Seinät ja katon: B-s1, d0 (eristeet väh. B-s1, d0)

Lattiat: D1-s1

TEKNISET TILAT

Seinät ja katon: B-s1, d0

Lattiat: D1-s1

ULOSKÄYTVÄT JA PALOSULUT

Seinät ja katon: A2-s1, d0 (vähäistä osin B-s1, d0)

Lattiat: D1-s1

Ulkoiset pinnat:

Ulkoseinän ulkopinta: D-s2, d2 (Rakennus on varustettu tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla)

Tuuletusvälin ulkopinta: D-s2, d2 (Rakennus on varustettu tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla)

Tuuletusvälin sisäpinta: B-s1, d0

Lämmöneste: B-s1, d0

Katet: B-s2, d2

Asunrakennuksen ulkoisvaipan ääneneristys  $\Delta L$  tulee olla vähintään 30 dB.

Asuntojen huoneiden välillä:

- pienin sallittu äänitaseroero DnT,w = 55 dB

- suurin sallittu äänitaseroeroero DnT,w + C1 50-2500 = 53 dB

Uloskäytävissä asuinhuoneeseen:

- pienin sallittu äänitaseroeroero DnT,w = 39 dB

- suurin sallittu äänitaseroeroero DnT,w + C1 50-2500 = 63 dB

Ulkoikkunat ja -ovet vähintään Rw + Ctr 37 dB (ääniolosuhteita 30 dB)

Kerrosalueselitys

Tontin pinta-ala:	4500 m <sup>2</sup>
Rakennusala:	1800 m <sup>2</sup>
Rak. oik. kerrosala:	1716 m <sup>2</sup> (sis. RAK1 & RAK2)
Kokonaisala:	1852 m <sup>2</sup>

Pinta-ala tiedot RAK1 - asumisyksikkö

Kerros	Lisäkerrosala m <sup>2</sup> (tekn. tilat)	Lisäkerrosala m <sup>2</sup> (VSS)	US250 ylittävä osa m <sup>2</sup>	rak. oik. kerrosala m <sup>2</sup>	bruttoala m <sup>2</sup>	huoneistoala m <sup>2</sup>
1. krs	29,5	55,5	16,5	822,5	923,5	767,5
2. krs	20	15	15	876,5	911,5	826,5
<b>Yht.</b>	<b>49,5</b>	<b>55,5</b>	<b>31,5</b>	<b>1699</b>	<b>1835</b>	<b>1594</b>

Rakennuksen tilavuus: 6540 m<sup>3</sup>

Asuntojakauma ASH

Huoneistoala m <sup>2</sup> kpl (sis. KPH)	Yht.
20	28
20,5	4
21	1
22	10
<b>yht.</b>	<b>43</b>

Pinta-ala tiedot RAK2 - jätelaitos

Kerrosala:	17 km <sup>2</sup>
Tilavuus:	40 m <sup>3</sup>

Autopaikat

Autopaikkoja toteutetaan:  
1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> eli 15 kpl

Jätteenkäsittely

Rakennuskokteissa 44 asuinhuoneita	
- SEKAJÄTE	2 x 660 l
- PAPERI	660 l
- KARTONKI	660 l
- MUOVI	240 l
- LASI	240 l
- METALLI	240 l
- BIOJÄTE	240 l

Merkinnät & selitteet:

	Rakennuksen vierustan 500 mm levyinen kasvion alue: sepele
	Asfaltti
	Kivituikka
	Betonilatta 300x300x50 mm
	Nurmikko
	Niitty

ASEMAKAAVA

AP Asuinpaikojen korttelialue.

APT-1 Asuinpaikojen sekä pienentollisuusrakennusten korttelialue. Pienentollisuusvarustettuja tiloja saa tontille sijoittaa enintään puolet sallitusta kerrosalasta. Tontilla ei saa käyttää ympärillä rakennettavien varustettujen eikä sille sijoitettua laitosta, joka lähinnä, maan, yön ja savun tai muun asennettavien varustettujen huoneiden pysyvä rasti tontille tai lähellä oleville tontille tulevat asunot ja niiden pihajalat on sijoitettava tontin muista toiminnoista riittävästi suojattuna.

WP-1 Puisto. Alueella saa rakentaa yhdyskuntateknisiä laitteita sadevesihuoltoon varten ja alueella suoritetaan maaseuran puisto- ja viheralueiden toimenpiteitä.

LV-1 Lähivirkistysalue.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjellinen eri kaava-alueiden välisen alueen rajan.

Ohjellinen korttelin raja.

37

RAU

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

37

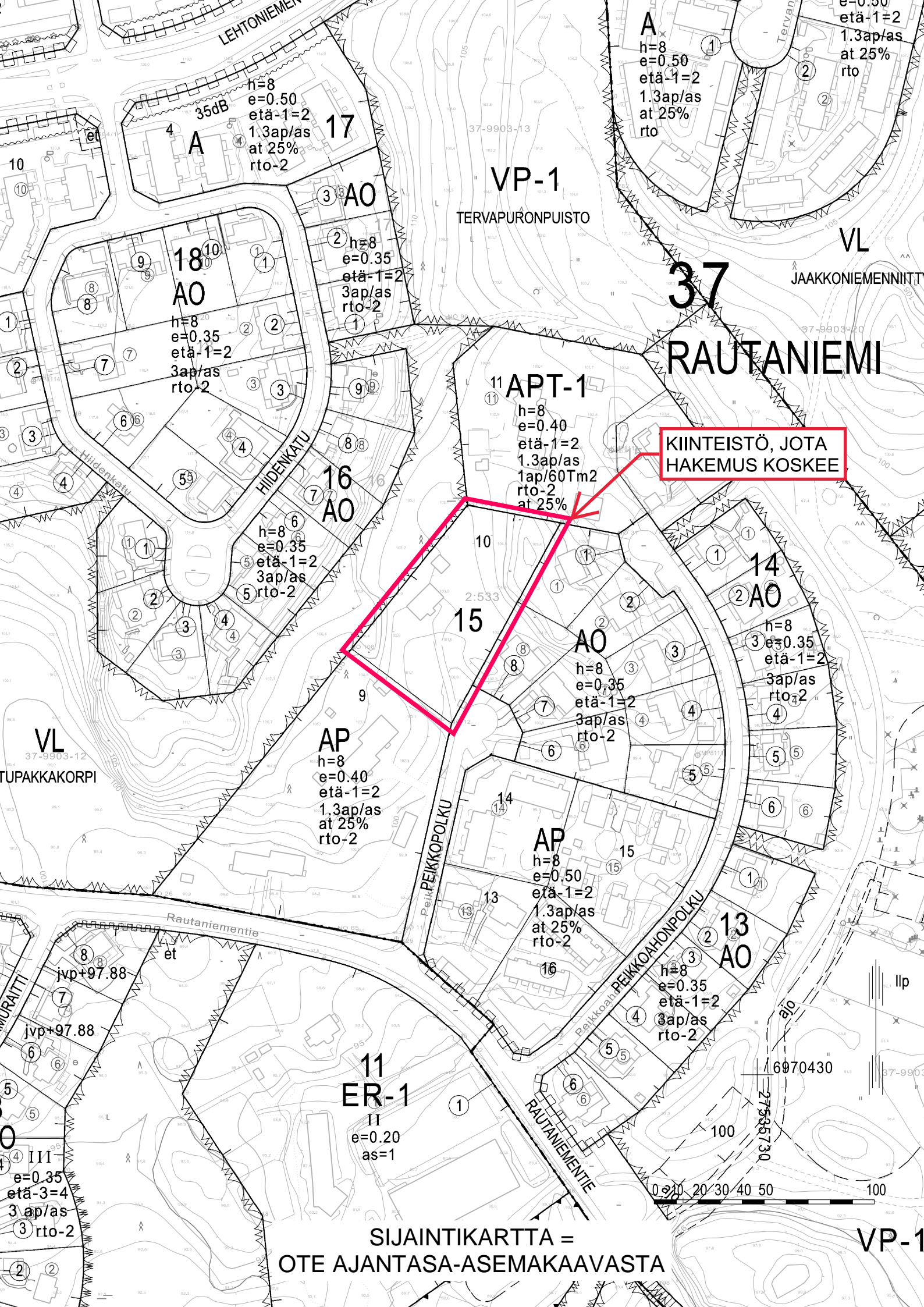
37

37

37

37

-sokoonidnapisijakom...  
 -ettu käytö...  
 -1.1.2012...



SIJAINTIKARTTA =  
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

VP-1

Vastine rakennusvalvonnan kaupunkikuvalliseen lausuntoon 16.2.2026

SSA Rakennus Oy antaa kunnioittavasti seuraavan vastineen rakennusvalvonnan kaupunkikuvalliseen lausuntoon 16.2.2026, jossa ei puollettu poikkeamisluvan myöntämistä tontille 297-423-2-533 (Peikkopolku 12).

Lausunnossa todetaan, että rakennus on kaupunkikuvallisesti liian massiivinen pientaloalueelle, keskikorkeuden ylitys on liian suuri ja vesikaton väriytyminen poikkeaa liikaa alueen muista rakennuksista. Lausunto ei puolla esitettyä ratkaisua.

SSA Rakennus Oy esittää vastineenään seuraavaa:

1. Rakennuksen mittakaavaa tulee arvioida suhteessa asemakaavan sallimaan rakentamiseen

SSA Rakennus Oy korostaa, että hankkeen rakennusmassa ja kerrosluku ovat arvioitava suhteessa tontille asemakaavassa sallittuun rakennusoikeuteen ja rakentamistapaan.

Asemakaavan AP-korttelialueelle on mahdollista toteuttaa myös rakennusmassaltaan vastaavanlaisia kaksikerroksisia rakennuksia, kuten rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Näin ollen suunniteltu rakennuksen mittakaava ei ole poikkeuksellinen suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen. SSA Rakennus Oy on muuttanut poikkeamislupahakemustaan 2.2.2026 siten, että keskikorkeuden ylitykselle ei enää haeta poikkeamista. Muutos on tuotu esille myös hakemuksen keskusteluentäessä.

2. Kaupunkikuvalliset vaikutukset voidaan tarkentaa rakennuslupavaiheessa

SSA Rakennus Oy tuo esiin, että kaupunkikuvalliset yksityiskohdat – kuten kattomuoto, väriytyminen ja julkisivumateriaalit – ovat sellaisia seikkoja, joita tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

3. Tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu poikkeamisharkinnassa

SSA Rakennus Oy korostaa, että viranomaisen harkinnan tulee perustua hallintolain mukaisiin hyvän hallinnon periaatteisiin, erityisesti tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun.

Kuopion kaupungissa on aiemmin myönnetty vastaavia poikkeamisia palvelu- ja hoiva-asumisen sijoittamiseksi pientaloalueille, kun hankkeen on katsottu parantavan alueen palvelutasoa eikä poikkeamisesta ole aiheutunut haittaa kaavoitukselle.

4. Vesikaton väriytyminen ei ole poikkeamisen keskeinen peruste

SSA Rakennus Oy on valmis tarkentamaan kattomateriaalia ja väriytystä siten, että rakennus sopeutuu mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan.

Johtopäätös

SSA Rakennus Oy katsoo, että haettu poikkeaminen ei vaaranna asemakaavan keskeisiä tavoitteita eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle. Rakennuksen mittakaava on arvioitava suhteessa kaavan sallimaan rakentamiseen, ja kaupunkikuvallisia yksityiskohtia voidaan tarvittaessa tarkentaa rakennuslupavaiheessa.

SSA Rakennus Oy vaatii, että poikkeamislupa tontille 297-423-2-533 myönnetään tasapuolisen kohtelun periaatteella.

**Vastine asuminen ja palveluverkosto sekä rakennusvalvonnan tekniseen lausuntoon. 29.1.2026**

SSA Rakennus Oy antaa kunnioittavasti seuraavan vastineen lausuntoihin, jossa ei puollettu poikkeamisluvan myöntämistä tontille 297-432-2-533.

SSA Rakennus Oy korostaa, että viranomaisen toiminnan tulee perustua hallintolain mukaisiin hyvän hallinnon periaatteisiin. Päätöksenteossa viranomaisen on kohdeltava asianosaisia tasapuolisesti, käytettävä toimivaltaansa yksinomaan hyväksyttäviin tarkoituksiin sekä toimittava puolueettomasti ja suhteellisuusperiaatetta noudattaen (HL 2 luku). Lisäksi viranomaisen toiminta ja harkinta perustuu johdonmukaisiin ja yhdenvertaisiin käytäntöihin.

**1. Tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu**

SSA Rakennus Oy korostaa, että poikkeamislupaharkinnassa tulee noudattaa hallinnon yleisiä oikeusperiaatteita, erityisesti yhdenvertaisuuden ja tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

**2. Kuopiossa on myönnetty vastaavia poikkeamisia**

Kuopion kaupunki on aiemmin myöntänyt poikkeamislupia palvelu- ja hoiva-asumisen sijoittamiseksi pientaloalueille.

(Kiinteistötunnus 297-25-52-1.) Hoivakoti sijoitettiin keskelle omakotitaloaluetta ja poikkeamiselle katsottiin olevan erityinen syy, koska se paransi alueen palvelutasoa.

(Kiinteistötunnus 297-37-21-8) Kaupunki katsoi palvelukodin monipuolistavan alueen palvelutarjontaa eikä poikkeamisesta aiheutunut haittaa kaavoitukselle. Kyseinen hanke on toteutunut saman asemakaavan alueelle, ja hanketta on koskenut samat asemakaavamääräykset ja rakennustapaohjeet.

**3. Hoivakotitoiminta on asumista**

Helsingin hallinto-oikeus (10.12.2024 Päätös 7320/2024) on todennut, että hoivakotitoiminnassa on ensisijaisesti kyse asumisesta, eikä hankkeen vaikutusten voida katsoa poikkeavan merkittävästi asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

**4. Julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät**

Kohde sijoittuu Kuopion pääbussireitin varteen ja on siten erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa.

**5. Tontin 297-34-58-5 -varaus osoittaa johdonmukaisuuden puuttumisen lausunnossa.**

Kuopion kaupunki on tehnyt kiinteistötunnus 297-34-58-5 -tontista varauspäätöksen ikääntyneiden palveluasumista varten, vaikka alueella on jo ennestään vastaavia yksiköitä. Tämä osoittaa, ettei palveluyksiköiden läheisyys ole ollut este, kun kokonaisuus harkinta on puoltanut hanketta.

6. Tontille ei löytynyt ostajaa kaavan mukaiseen käyttöön

Kyseinen tontti oli ollut pitkään myynnissä pientalotonttina julkisissa portaaleissa, mutta sille ei löytynyt ostajaa. Poikkeaminen mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön.

7. Liikennevaikutukset ovat hallittavissa

Palveluasumisen liikenne on ennakoitavaa ja ratkaistavissa rakennuslupavaiheessa, kuten Kuopion aiemmissa päätöksissä on todettu. Rakentamisen laajuus ei poikkea tontille asemakaavassa sallitusta rakennusoikeudesta. Suunniteltu ratkaisu ei myöskään lisää liikennemääriä olennaisesti suhteessa kaavanmukaiseen toimintaan, mikäli tontille toteutettaisiin esimerkiksi useita pieniä asuntoja kaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa. Peikkopolku on lyhyt ja päättyvä katu, jossa liikenne on lähtökohtaisesti vähäistä, joten kevyenliikenteenväylän puuttuminen ei aiheuta merkittävää turvallisuusriskiä. Kuopiossa ei myöskään ole tyypillisesti suunniteltu vastaaville lyhyille asuntokaduille erillisiä kevyenliikenteen väyliä.

8. Kuopion kaupungissa on jo pitkään ollut puute asemakaavassa nimenomaisesti palveluasumiseen osoitetuista tonteista. Tämän vuoksi valtaosa viime vuosien palvelutalo- ja hoivahankkeista on jouduttu toteuttamaan asumisen korttelialueille poikkeusluvilla. Tämä käytäntö on ollut kaupungin tiedossa ja se on ollut välttämätön ratkaisu kasvavaan palvelutarpeeseen vastaamiseksi.

9. Kuopion väestörakenne on nopeasti ikääntymässä. Ennusteen mukaan erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti: 75–84-vuotiaiden määrä kasvaa vuonna 2025 noin 10 407 henkilöstä noin 13 022 henkilöön vuoteen 2040 mennessä, ja yli 85-vuotiaiden määrä jopa kaksinkertaistuu 3 487 henkilöstä 7 381 henkilöön. Tämä kehitys lisää merkittävästi tarvetta uusille ikääntyneiden asumispalveluyksiköille.

10. Ympäristöministeriön oppaassa AP-kaavalle (Asuinpienalojen korttelialue) sallitaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Oppaan mukaan rakentaminen saattaa kuitenkin vaatia tarkempia määräyksiä rakennuksen koosta tai rakennusaloista.

Asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueelle (AP) ei ole asetettu rakennuksen muodon tai koon osalta sellaisia erityisiä rajoituksia, jotka olennaisesti poikkeaisivat asuinrakennusten korttelialueen (A) määräyksistä. Näin ollen tontille olisi kaavamääräysten puitteissa mahdollista toteuttaa myös rakennusmassaltaan vastaavanlainen kaksikerroksinen rivitalorakennus.

Lisäksi hankkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla tontilla 297-423-2-252 rakennusoikeutta ei ole käytetty täysimääräisesti, ja kyseiselle tontille olisi mahdollista toteuttaa jopa kaksinkertaisesti suurempi rakennus verrattuna SSA Rakennus Oy:n suunnittelemaan hankkeeseen. Tämä osoittaa, ettei suunniteltu rakentamisen mittakaava ole poikkeuksellinen suhteessa alueen muuhun kaavan sallimaan rakentamiseen.

AP-tonttien tehokkuusluku ( $e=0,4$ ) on lisäksi pienempi kuin A-tonttien tehokkuus ( $e=0,5$ ), minkä vuoksi kyseisellä tontilla on jopa paremmat edellytykset järjestää hankkeen

edellyttämät piha- ja oleskelutoiminnot toimivasti ja alueen luonteeseen soveltuvalla tavalla.

SSA Rakennus Oy pyytää poikkeamislupaa valmistelemaa viranomaista tarkastelemaan rakennusvalvonnan teknistä lausuntoa asemakaavamääräysten näkökulmasta ja arvioimaan, onko lausunto laadittaessa huomioitu kaavan asettamat mahdollisuudet ja rajoitukset oikealla ja johdonmukaisella tavalla.

#### Johtopäätös

SSA Rakennus Oy katsoo, että haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, parantaa alueen palvelutasoa ja sitä tulee arvioida yhdenvertaisesti suhteessa Kuopion kaupungin aiempiin poikkeamispäätöksiin. Poikkeamisluvalla on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu erityinen syy. Poikkeaminen ei vaaranna kaavan keskeisiä tavoitteita eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

SSA Rakennus Oy vaatii, että poikkeamislupa tontille 297-432-2-533 myönnetään tasapuolisen kohtelun periaatteella.

## **Vastine naapurin huomautukseen 3.2.2026**

Hankkeeseen ryhtyvä kiittää naapuria esitetystä huomautuksesta ja toteaa seuraavaa:

### **Rakennuskorkeus ja hakemuksen muutos**

Hankkeeseen ryhtyvä on huomionnut esitetyt huolet ja tämän johdosta poikkeuslupahakemusta on muutettu siten, että hankkeessa ei enää haeta poikkeusta rakennuksen keskikorkeuden kasvattamiseen. Rakennus toteutetaan asemakaavan salliman korkeuden mukaisesti.

### **Jätekatoksen järjestelyt**

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa mahdollisen yhteisen jätekatoksen siirtämisestä tai uusimisesta aiheutuvista kustannuksista. Jätekatokselle tehtävät toimenpiteet suunnitellaan tarkemmin rakennuslupaprosessin aikana yhteistyössä viranomaisten kanssa siten, että jätehuollon toimivuus ja alueen infra huomioidaan asianmukaisesti.

### **Puuston säilyttäminen ja näkösuoja**

Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteena on säilyttää tontilla mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Erityisesti tonttien rajalla sijaitseva puusto on tärkeä näkösuojan kannalta, ja sitä pyritään säilyttämään mahdollisimman laajasti. Säilytettävät puut tullaan merkitsemään rakennusluvan yhteydessä laadittaviin suunnitelmiin. Näin varmistetaan, että naapurikiinteistön suuntaan jäävä puusto tarjoaa jatkossakin hyvän suojan näköyhteydelle.

SSA Rakennus Oy

Vastine naapurin muistutukseen 297-423-2-525

### **Vastine naapurin huomautukseen 3.2.2026**

Hankkeeseen ryhtyvä kiittää naapuria esitetystä huomautuksesta ja toteaa seuraavaa:

#### **Jätekatoksen järjestelyt**

Huomautuksessa on tuotu esiin tonttien yhteinen jätekatokseen liittyvä järjestely.

Hankkeeseen ryhtyvä ymmärtää jätekatoksen merkityksen alueen toimivuuden kannalta.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa mahdollisen yhteisen jätekatoksen siirtämisestä tai uusimisesta aiheutuvista kustannuksista. Jätekatokselle tehtävät toimenpiteet suunnitellaan tarkemmin rakennuslupaprosessin aikana yhteistyössä viranomaisten kanssa siten, että jätehuollon toimivuus säilyy eikä naapureille aiheudu haittaa.

SSA Rakennus Oy

## **Vastine naapurin huomautukseen 3.2.2026**

Hankkeeseen ryhtyvä kiittää naapureita esitetystä huomautuksesta ja toteaa seuraavaa:

### **Rakennuskorkeus ja poikkeamishakemuksen muutos**

Hankkeeseen ryhtyvä on huomionnut naapureiden esiin nostamat huomiot rakennuksen korkeuteen liittyen. Tämän johdosta poikkeuslupahakemusta on muutettu siten, että hankkeessa ei enää haeta poikkeusta rakennuksen keskikorkeuden kasvattamiseen. Rakennus toteutetaan asemakaavan salliman korkeuden mukaisesti.

Rakennuksen toisen kerroksen lattiapinnan lopullista korkotasoa ei voida tässä vaiheessa vielä lukita. Kerroksien lattioiden korkojen suunnittelu tehdään tarkemmin rakennuslupaprosessin yhteydessä erikoissuunnittelun aikana.

Esteettömyysvaatimukset puoltavat sitä, että rakennuksen ensimmäinen kerros pyritään toteuttamaan mahdollisimman alas, jotta kulkuyhteydet ja sisäänkäynnit voidaan suunnitella mahdollisimman esteettömiksi.

### **Näkösuoja ja puuston säilyttäminen**

Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteena on säilyttää tontilla mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Erityisesti naapurin rakennukseen päin säilytettävät puut tulevat tarjoamaan hyvää suojaa näköyhteydelle ja vähentämään mahdollisia näkymähaittoja.

Säilytettävät puut tullaan merkitsemään rakennusluvan yhteydessä laadittaviin suunnitelmiin.

SSA Rakennus Oy

## **Vastine naapurin huomautukseen 3.2.2026**

Hankkeeseen ryhtyvä kiittää naapureita esitetystä huomautuksesta ja toteaa seuraavaa:

### **Jätekatoksen huomioiminen**

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa mahdollisen yhteisen jätekatoksen siirtämisestä tai uusimisesta aiheutuvista kustannuksista. Mahdolliset toimenpiteet jätekatoksen osalta suunnitellaan tarkemmin rakennuslupaprosessin yhteydessä yhteistyössä viranomaisten kanssa siten, että alueen maanalainen infra ja jätehuollon toimivuus huomioidaan asianmukaisesti.

### **Puuston säilyttäminen ja valaistus**

Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteena on säilyttää tontilla mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa, erityisesti tonttien rajalla sijaitsevaa näkösuojaa tuottavaa kasvillisuutta. Säilytettävät puut tullaan merkitsemään rakennusluvan yhteydessä laadittaviin suunnitelmiin. Lisäksi pihan valaistus suunnitellaan siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

### **Rakennuksen koko ja vaikutus alueen infraan**

Rakennuksen koko ja rakennusoikeuden käyttö eivät poikkea asemakaavan sallimasta. Näin ollen hankkeen toteuttaminen tapahtuu kaavan mukaisesti eikä se aiheuta poikkeavaa kuormitusta alueen infrastruktuurille. Rakentamisessa varmistetaan myös, että vesi-, sähkö- ja viemäriverkoston kapasiteetti on riittävä suunniteltuun käyttöön.

### **Pysäköintijärjestelyt**

Tontille toteutetaan hoivakodin toiminnan edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja henkilökunnalle ja vierailijoille. Pysäköinti suunnitellaan siten, ettei se aiheuta haittaa Peikkopolun varrella sijaitsevien pientalojen asukkaille eikä vähennä katualueen pysäköintimahdollisuuksia.