

Vastine oikaisuvaatimukseen, poikkeaminen / Rautaniemi 297-423-2-533 (Peikkopolku 12)

Kaupunkirakennelautakunta 17.06.2026
3813/10.03.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

lupavalmistelija 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

Selostus

Poikkeamisluvan hakija SSA Rakennus Oy on jättänyt 21.5.2026 oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemästä päätöksestä (26-0006-POI § 5). Päätös koskee kiinteistöä 297-423-2-533 ja poikkeamisluvan hylkäämistä. Poikkeamislupaa haettiin asemakaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta ja autopaikkavelvoitteesta palvelurakennuksen ja jätekatoksen rakentamiseksi.

Valitusoikeus

Rakentamislain 180 §:n kohdan 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.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän vaatimukset

SSA Rakennus Oy:n vaatii asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemän päätöksen § 5 (asianro 26-0006-POI) kumoamista sekä haetun poikkeamisluvan myöntämistä tontille 297-423-2-533 (Peikkopolku 12). Toissijaisesti vaaditaan asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän perustelut

Alla tiivistetysti hakijan esittämät perustelun pääkohdat. Varsinainen oikaisuvaatimus on päätöksen liitteenä.

- Päätös perustuu virheelliseen oikeudelliseen arvioon, eikä rakentamislain 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ole arvioitu oikein.

- Poikkeamisesta ei aiheudu rakentamislain tarkoittamaa merkittävää haittaa, vaan edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.
- Hoivakotitoiminta on vaikutuksiltaan asumista eikä se poikkea olennaisesti asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.
- Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy palvelutarpeen, väestön ikääntymisen sekä kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön perusteella.
- Päätös on ristiriidassa Kuopion kaupungin aiemman lupakäytännön kanssa sekä hallintolain mukaisen yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen kanssa.
- Viranomaisen ennakkolliset kannanotot ovat luoneet perustellun odotuksen poikkeamisluvan myöntämiselle.
- Päätöksenteossa on menettellyllisiä puutteita, erityisesti lausuntojen ajantasaisuuden, valmistelun ja puolueettomuuden osalta.
- Päätöksen vaikutusten arviointi on puutteellinen erityisesti liikenne- ja ympäristövaikutusten osalta.
- Naapureiden esille tuomat seikat on huomioitu hakemuksen muutoksilla, eikä poikkeamisesta aiheudu haittaa kaavoitukselle tai ympäristölle.
- Päätös perustuu osin virheellisiin tai puutteellisiin lausuntoihin.

Asemakaavoituksen vastine oikaisuvaatimukseen

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 rakennusalaan 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).

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 koskien hankkeen vaikutuksia pientalovaltaisen alueen luonteeseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, naapureiden yksityisyyteen sekä jätehuollon järjestämiseen. Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Edellä tiivistetysti naapureiden muistutukset. Varsinaiset naapureiden muistutukset ovat asemakaavapäällikön päätöksen liitteenä.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Poikkeamislupaharkinta perustuu rakentamislain 57 §:ään, jonka mukaan poikkeaminen voidaan myöntää ainoastaan, mikäli poikkeamiselle on erityinen syy eikä siitä aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai ympäristölle.

Hakija on esittänyt perusteluissaan, että poikkeamiselle on olemassa erityinen syy palvelutarpeen, väestön ikääntymisen sekä hankkeelle osoitetun toimijan perusteella. Kaupunki toteaa, että poikkeamisluvan lupaprosessin aikana hakija ei ole esittänyt sellaisia selvityksiä, joilla erityinen syy olisi voitu osoittaa. Kaupungin käytettävissä olleiden tietojen perusteella alueelle ei ole ollut osoitettavissa sellaista palvelutarvetta, johon hanke vastaisi, eikä hankkeelle ole esitetty hoivatoimijaa lupaprosessin aikana. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt palvelutarvetta ja toimijaa koskevat tiedot on tuotu esille vasta päätöksenteon jälkeen, eikä niitä ole voitu ottaa huomioon alkuperäisessä poikkeamislupaharkinnassa. Arvio erityisen syyn puuttumisesta on ollut perusteltu päätöksentekohetkellä käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Lupaprosessin aikaan hakijaa on lisäksi pyydetty täydentämään hakemusta tiedolla hankkeeseen sitoutuneesta hoivatoimijasta, mutta tätä tietoa ei ole toimitettu.

Hakija on esittänyt, että hoivakotitoiminta on vaikutuksiltaan asumista ja siten se soveltuu asemakaavan mukaiselle pientaloalueelle. Kaupunki toteaa, että hakija on kuitenkin itse hakenut poikkeamislupaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta hoivakotia varten, ja poikkeamislupaharkinta on tehty hakemuksen mukaisesti kaavan vastaiselle käyttötarkoitukselle. Kyseessä on palvelurakentaminen, joka poikkeaa luonteeltaan tavanomaisesta pientaloasumisesta eikä vastaa asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Hakija on esittänyt, että poikkeamiset asemakaavasta ovat vähisiä. Kaupunki toteaa, että hanke poikkeaa asemakaavan keskeisistä ratkaisuista käyttötarkoituksen ja autopaikkavelvoitteen osalta. Kyse ei ole vähäisestä poikkeamisesta, vaan kaavan perusratkaisua muuttavasta kokonaisuudesta. Poikkeamisen on arvioitu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle sekä pientalovaltaiselle asuinalueelle ja naapurustolle. Poikkeamislupaharkinnassa on otettu huomioon myös naapureiden kuulemisessa esitetyt kannanotot. Kunnalla on poikkeamisasioissa laaja harkintavalta, eikä poikkeamisen myöntäminen ole velvoittavaa, vaikka edellytykset muuten täytyisivät. Tässä tapauksessa rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset eivät täyty.

Hakija on vedonnut Kuopion kaupungin aiempaan lupakäytäntöön ja yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen. Kaupunki toteaa, että poikkeamislupaharkinta on aina tapauskohtaista ja se perustuu yksittäisen tontin sijaintiin, ympäristöön ja hankkeen vaikutuksiin. Pelkkä sama asemakaavan käyttötarkoituserkintä ei tarkoita, että kyseessä olisi luonteeltaan vastaavanlainen tapaus. Aiemmin myönnettyt poikkeamisluvat ovat sijoittuneet erilaisiin ympäristöihin, esimerkiksi joukkoliikenteen pääreittien yhteyteen, mikä vaikuttaa olennaisesti hankkeiden toteuttamisedellytyksiin ja vaikutusten arviointiin. Aiemmat päätökset eivät sido yksittäisessä asiassa tehtävää harkintaa, vaan jokainen hakemus arvioidaan erikseen voimassa olevan asemakaavan, sijainnin, vaikutusten ja kokonaisuuden perusteella.

Hakija on vedonnut viranomaisen ennakollisiin kannanottoihin ja luottamuksensuojaan. Kaupunki toteaa, että ennakkokeskusteluissa esitetyt kannanotot ovat aina luonteeltaan alustavia arvioita eivätkä ne sido päätöksentekoa. Hakija ei ole lupaprosessin aikana esittänyt hakemuksensa tueksi riittäviä selvityksiä poikkeamisluvan myöntämisen edellytysten arvioimiseksi. Lopullinen poikkeamisluvan myöntämistä koskeva harkinta tehdään

lupaprosessissa kokonaisarvioinnin perusteella, jossa otetaan huomioon saadut lausunnot sekä naapureiden kuulemisessa esitetyt näkemykset.

Hakija on esittänyt, että päätöksenteossa on ollut menettelyllisiä puutteita, erityisesti lausuntojen valmisteluun ja ajoitukseen liittyen. Kaupunki toteaa, että lausunnot on pyydetty asianmukaisesti eri asiantuntijatahoilta ja ne ovat osa tavanomaista poikkeamislupaprosessia. Päätös perustuu hankkeen kokonaisvaikutusten arviointiin ja kokonaisharkintaan, jossa on otettu huomioon useiden viranomaisten kannanotot sekä naapureiden kuulemisessa esitetyt näkemykset. Hakemukseen tehdyt muutokset eivät poista hankkeen keskeisiä vaikutuksia eikä muuta johtopäätöstä poikkeamisen edellytysten täyttymisestä.

YHTEENVETO

Vaatimukset

Hakija eli SSA Rakennus Oy vaatii asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemän päätöksen kumoamista ja poikkeamisluvan myöntämistä.

Vastineet

Hakemus ei täytä rakentamislain 57 §:ssä säädettyjä poikkeamisen edellytyksiä. Haettu poikkeaminen kohdistuu asemakaavan keskeisiin ratkaisuihin ja aiheuttaa haittaa kaavoitukselle sekä kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi poikkeamista ei voida pitää vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemä päätös (26-0006-POI § 5) 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 hallintosääntö 33 § kohta 41.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakoarviointia ei tehdä, kun kyseessä oikaisuvaatimuksen käsittely (KH 21.10.2024 § 293.)

Liitteet

3813/2026 Asemakaavapäällikön päätös 13.4.2026 § 5
3813/2026 Oikaisuvaatimus päätökseen