

Oikaisuvaatimus / rakentamislupa 26-227-RL / Rakennuslupainsinöörin päätös 23.04.2026 § 208 / 297-037-0103-0003, Havukkakivi 4, omakotitalo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 25.06.2026 § 44
4434/10.03.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
rakennuslupainsinööri Mikko Luukkonen, puh. 044 718 5196
ympäristöjohtaja Tanja Ahonen, puh. 044 718 2141
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset ja pitää rakennuslupainsinöörin päätöksen 23.4.2026 § 208, lupatunnus 26-227-RL perusteluineen voimassa.

Päätös

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän päätösehdotuksen.

Selostus

Rakennuslupainsinööri on 23.4.2026 § 208 myöntänyt omakotitalon rakennusluvan kiinteistölle 297-037-0103-0003, osoitteeseen Havukkakivi 4 Kuopio.

Naapurikiinteistöjen omistajat 297-37-102-5, 297-37-102-6, 297-37-102-7 ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen 1.6.2026, omistajat on yhteisesti vaatinut päätökseen kumoamista tai toissijaisesti palauttamaan asian uudelleen käsiteltäväksi siten ” että hakijalta edellytetään ennen uutta ratkaisua riittävät selvitykset hankkeen vaikutuksista naapureihin, katukuvaan, pihayksityisyyteen, ja alueen toteutuneeseen rakennuskantaan”.

Naapurikiinteistön omistaja 297-37-102-9 on tehnyt oikaisuvaatimuksen 26.5.2026.

Kiinteistön omistaja 297-37-103-1 on tehnyt oikaisuvaatimuksen 27.5.2026, oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut päätökseen kumoamista tai toissijaisesti palauttamaan asian uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimukset on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa asian käsiteltäväkseen.

Naapurikiinteistöjen omistajien 297-37-102-5, 297-37-102-6, 297-37-102-7 yhteinen oikaisuvaatimus, sekä kiinteistön omistajan 297-37-103-1 oikaisuvaatimus kohdistuu pääosin rakennuksen korkeusaseman hyväksymiseen, rakennusvalvonnan selvittämiselvöllisyyteen sekä päätöksen ja poikkeamien riittämättömiin perusteluihin ja tasapuolisuuteen, sekä pihan yksityisyyteen ja naapurien kuulemiseen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakentamislupaa haetaan Rakentamislain 61§:n mukaisesti. Hakija on toimittanut rakennusvalvontaan rakentamislain 61§:n mukaisesti lupapiste.fi palvelun kautta hankkeen pääpiirustukset ja tiedot koneluettavassa muodossa, sekä selvityksen siitä että hallitsevat rakennuspaikkaa. Lisäksi hakija on toimittanut selvityksen rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä selvityksen rakennuspaikan korkeussuhteista (pintavaaitus). Rakennusvalvonta on katsonut, että kyseiset asiakirjat ovat riittävät rakentamislain 61§:n mukaisesti päätöksentekoon, eikä ole perusteltuja syitä vaatia muita asiakirjoja. Rakennusvalvonta on päättänyt myöntää rakentamisluvan esitettyjen suunnitelmien mukaiselle hankkeelle. Hanke poikkeaa alueelle laaditun ohjeellisen korttelisuunnitelman mukaisesta lattiakorosta, ajoneuvoliittymän sijainnista ja raja-aitapensaita ei toteuteta korttelisuunnitelman mukaisesti maaperäolosuhteiden johdosta. Rakennusvalvonta on selvittänyt edellä mainittujen poikkeamisien edellytyksiä pyytämällä hankkeesta kaavoittajan lausunnon. Päätöksen perusteluissa on hyödynnetty kaavoittajan lausuntoa ja hakijan vastinetta. Asemakaavassa ei ole määrystä rakennuksen korkeusasemasta tai lattiakorosta eikä määrystä korttelisuunnitelman noudattamisesta.

Asemakaavassa on merkintä rto (Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakentamistapaohje). Alueen rakentamistapaohjeen mukaan on sitovana tekstinä maininta: "(Rakennus pitää sovittaa olemassa olevaan maastoon.)" Ohjeellisena tekstinä rakentamistapaohjeessa on mainittu mm. seuraava "Korttelisuunnitelmassa rakennukset yleensä sijoitetaan lähelle katuja. Näin on vaikeassa maastossa yleensä helpointa järjestää sisäänkäynnit ja ajo autotalliin jne. Tällöin on mahdollista säilyttää tontilla olevaa puustoa, kallioita ja kiviä. Käytä olemassa olevaa maastoa ja puustoa omaleimaisen pihasi lähtökohtana. Tontin turha pengertäminen ja louhiminen on paitsi kallista niin myös ikävän ja tavanomaisen näköistä." "Tasaisia tontteja on vain vähän. Useimmilla tonteilla suunnittelun lähtökohdaksi on otettu ns. rinneratkaisu eli rakennuksen lattiatasot on syytä porrastaa maastoa myötäillen." Sitovana tekstinä rakentamistapaohjeessa on mainittu myös että "Ennen rakentamaan ryhtymistä tulee tontilla tehdä yksityiskohtainen pohjatutkimus ja pintavaaitus."

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hakijan teettämän pintavaaituksen perusteella voi todeta, että alueelle laaditussa korttelisuunnitelmassa on merkittävää virhettä hakijan tontin osalta maanpinnan korkojen osalta, maanpinta on suurelta osin huomattavasti korkeammalla, kun korttelisuunnitelman pohjakartassa on esitetty.

Esitetty lattiakorko on hyväksytty, koska hanke on suunniteltu asemakaavan ja asemakaavassa mainitun rakentamistapaohjeen mukaisesti, korttelisuunnitelma ei ole velvoittava ja se sisältää korko virheitä hakijan tontilla. Koska kyseessä ei ole asemakaavasta tai määräyksistä poikkeaminen, voidaan asiaa käsitellä päätöksenteossa vähäisenä poikkeamisena ja tuoda asia ilmi naapurien kuulemisessa, jotta naapurit ovat tietoisia asiasta. Asemakaavoituksen lausunnossa ei ole myöskään edellytetty hakemaan hankkeelle poikkeamislupaa, vaan kaavoittaja on perustellusti puoltanut hakemuksen hyväksyntää. Vaikutukset naapureihin, katukuvaan ja yksityiseen arvioidaan rakentamislupamenettelyssä pääpiirustuksien perusteella.

Rakentamislain 44§:n säädetyn mukaiset myöntämisen edellytykset täyttyvät. Hanke on asemakaavan mukainen, rakennus on suunniteltu alueen rakentamistapaohjeiden mukaisesti, jonka mukainen rakentaminen soveltuu ympäristöön. Tontille on tie, vesijohto ja viemäri.

Asemakaavan ja alueen rakentamistapaohjeiden mukaisen rakentamisen ei voida myöskään katsoa aiheuttavan haittaa naapureille eikä vaikeuttaa naapurikiinteistöjen rakentamista. Luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Päätöksen myöntämisen edellytyksiä on perusteltu riittävästi hyödyntämällä kaavoittajan lausuntoa ja hakijan vastinetta sekä viittaamalla alueen rakentamistapaohjeessa mainittuihin asioihin joiden mukaan alueelle on suunniteltava rakennukset. Poikkeamiset on perusteltu niiden ohjeellisuudella, eli eivät ole velvoittavia ja alueen rakentamistapaohje velvoittaa että "(Rakennus pitää sovittaa olemassa olevaan maastoon.)". Alueella on muitakin kohteita jotka on toteutettu olevan maaston mukaan jolloin korkeuseroa naapureiden kesken on ja näin ollen päätös on tasapuolinen. Pihan yksityisyyttä ei asemakaavassa tai alueen rakentamistapaohjeessa ole vaadittu, pientaloalueilla on tyypillistä, että naapurien tonteille on jonkinlainen näkyvyys. Päätöksessä on mainittu että "laajempi naapurien kuuleminen katsotaan tarpeettomaksi." Hankkeessa on suoritettu normaalia laajempi naapurien kuuleminen. Rakentamislain 63:n mukaan "Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa." Lisäksi on kuultu kiinteistö 297-37-103-1.

Oikaisuvaatimuksen 297-37-102-5, 297-37-102-6, 297-37-102-7 kohdassa 9 on pyydetty lautakuntaa ottamaan kantaa alla oleviin kysymyksiin. Saman kaltaisiin asioihin on myös pyydetty ottamaan kantaa kiinteistön 297-37-103-1 oikaisuvaatimuksessa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että:

- 1) Kyseessä on ohjeellisesta korosta poikkeaminen, ei asemakaavasta eikä määräyksistä poikkeaminen, asemakaavoitus ei ole edellyttänyt poikkeamisen hakemista.
- 2) Hyväksytty lattiakorko on esitetty asemapiirroksessa, hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti.
- 3) Hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti, eikä pihan yksityisyyttä ole niissä edellytetty
- 4) Lähialueelta mm. Liito-oravan kadulta löytyy hankkeita, jotka on toteutettu olemassa olevan maaston mukaisesti. Päätöksenteossa on myös huomioitava, että Havukkakivi 4 osalta korttelisuunnitelmassa on virhettä maanpinnan korkojen osalta.
- 5) Hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen 297-37-102-5, 297-37-102-6, 297-37-102-7 tekijät vaativat, että asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi ja ennen uutta ratkaisua edellytetään:

- Hyväksyttävän lattiakoron nimenomainen määrittely ja perustelu
- rajakohtaiset poikkileikkauskuvat
- Nykyisen ja suunnitellun maanpinnan korkotarkastelu suhteessa naapuritontteihin
- Arvio etelä- ja itäpuolisten naapureiden pihayksityisyyteen kohdistuvista vaikutuksista
- arvio poikkeaman suhteesta olemassa olevaan rakennuskantaan ja tasapuoliseen kohteluun
- mahdollisesti vertailussa käytettyjen Liito-oravan kadun tai muiden kohteiden yksilöinti ja vertailukelpoisuuden arviointi
- sekä täydennetty naapurien kuuleminen näiden selvitysten perusteella

297-37-103-1 oikaisuvaatimukseen on kirjattu osa samoja vaatimuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että:

- Hyväksyttävä lattiakorko on määritelty alueen sitovassa rakentamistapaohjeessa jonka mukaan "Rakennus pitää sovittaa olemassa olevaan maastoon"
- Pääpiirustuksien julkisivupiirustuksissa on esitetty seinälinjojen mukaan olevat ja tulevat maanpinnan muodot naapuritonttien puolelle, sekä rajan korot.
- Pääpiirustuksien julkisivupiirustuksissa on esitetty seinälinjojen mukaan olevat ja tulevat maanpinnan muodot naapuritonttien puolelle, sekä rajan korot.
- Hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti, eikä pihan yksityisyyttä ole niissä edellytetty
- Hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti, alueen rakentamistapaohjeessa mainitaan vaihteleva maasto ja että tasaisia tontteja on vähän, tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennuksien välillä voi olla sen johdosta korkoeroja. Jokaista kiinteistöä on käsiteltävä tapauskohtaisesti ja alueella on muitakin kohteita joissa naapurien välillä on korkoeroa joten hanke on tasapuolinen.
- Esimerkiksi Liito-oravan kadulta löytyy tilanne joissa naapurien välillä on merkittävää korkoeroa. Rakentamisessa on tyyppillistä toteuttaa kohde olevien maastonmuotojen mukaisesti.
- Hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti, suunnitelmia ei ole tarpeen täydentää eikä näin ollen ole tarvetta suorittaa uutta naapurien kuulemista.

Naapurin 297-37-102-9 huomautuksessa mainitaan mm. " asemakaavan mukaisen koron noudattaminen ja että lupaviranomainen on ilman naapureiden hyväksyntää sallinut merkittävän poikkeaman asemakaavasta ja sen alisteisista ohjeista"

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että: asemakaavassa ei ole esitetty rakennuksien korkeusasemaa, joten asemakaavasta ei ole poikettu. Luvan myöntäminen ei edellytä naapurien hyväksyntää, hanke on suunniteltu asemakaavan ja alueen sitovien rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Naapurin 297-37-102-9 huomautuksessa mainitaan mm. " kun rakennuskorko on määritelty oikein suhteessa katuun ja naapuritontteihin, estetään sade- ja sulamisvesien valuminen haitallisesti toisten tonteille"

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksissa on esitetty painanteet rajoille joilla estetään hulevesien valuminen naapurien tonteille.

Naapurin 297-37-102-9 oikaisuvaatimuksessa mainitaan mm. Korkeusasemat varmistavat yksittäinen rakennus nouse hallitsemattomasti ympäristöään korkeammalle, mikä säilyttää visuaalisen tasapainon ja vaikuttaa asuinviihtyvyyteen sekä naapurien näkymiin. Oikaisuvaatimuksessa myös mainitaan "kaavoittajan lausunto korttelisuunnitelman ohjeellisesta korkeusaseman poikkeaa 120 cm ja ettei ole otettu huomioon naapurien kuulemista, syrjitään jo rakennettujen talojen rakentaneita kohtaan. Ja että kaavassa on määritetty kiinteistön korko 94,00, kuten myös ympärillä rakennetuissa kiinteistöissä. Huomioina mainittu myös että "tontin rajoilla 250cm poikkeama asemakaavan koroista. "

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että alueen rakentamistapaohjeiden mukaan "Rakennus pitää sovittaa olemassa olevaan maastoon" rakennus on suunniteltu ohjeiden

mukaan ja sovitettu olemassa olevaan maastoon eikä näin ollen ole syrjivä muita kohtaan. Huomioitava myös että korttelisuunnitelman pohjakartassa on merkittävä virhe hakijan tontin koroissa joka on huomioita päätöksenteossa, tontin maanpinta on suurelta osin huomattavasti korkeammalla kun korttelisuunnitelman pohjakartassa on esitetty. Asemakaavassa ei ole määräystä mihin korkoon rakennukset tulee toteuttaa, eikä mainittu korkoja. Hanke on asemakaavan mukainen.

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 kiinteistö 297-37-102-9 (ei julkaista internetissä)

Oikaisuvaatimus kiinteistö 297-37-103-1 (ei julkaista internetissä)

Oikaisuvaatimus kiinteistöt 297-37-102-5, 297-37-102-6 ja 297-37-102-7 (ei julkaista internetissä)

Vastine 4.6.2026 oikaisuvaatimukseen (ei julkaista internetissä)

01_Pintavaaitus_Havukkakivi _4 (ei julkaista internetissä)