

Selostus ja perustelu	Lupaa haetaan olevan talousrakennuksen purkamiseksi ja uuden rakentamiseksi. Hanke poikkeaa RakL 7 §:ssä tarkoitetusta rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennusoikeudesta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-411-0003-0112
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakentamislain 7 §:n mukaan tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä. Koska hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rakennusoikeutta ei ole määritelty voimassa olevassa yleiskaavassa, rakennusoikeuden katsotaan määräytyvän rakennusjärjestyksen mukaisesti. Poikkeaminen koskee rakennusjärjestyksen 14 §:n rakentamisen määrää rantavyöhykkeellä. Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:
Kaavoitustilanne	Kiinteistö on 17.8.2009 hyväksytyn Hiltulanlahden osayleiskaavan AT-alueella, osin myös kaavan MA- ja V-alueilla. Kaavamääräykset kuuluvat: "AT, KYLÄALUE. Alueella voidaan kaavaan merkityillä rakennuspaikoilla rakentaa ennen asemakaavoitusta". "MA, MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE" "V, VIRKISTYSALUE" Kuopion kaupungin 1.1.2019 hyväksytyn rakennusjärjestyksen 14 §:n määräys rakentamisen määrästä: "Rantavyöhykkeellä olevalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m² + 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, yhteensä kuitenkin enintään 300 m². Omakotitalon rakennuspaikalla yhteensä kuitenkin enintään 500 m²."
Nykyinen tilanne	Kiinteistö on vakituisen asumisen rakennuspaikka. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Rakennuspaikka on liittynyt Puutossalmen vesiosuuskunnan talousvesijohtoon. Rakennuspaikalle on oleva tieyhteys. Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä viisi (V). Hakemus koskee olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

	Hankkeesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pyytää lausuntoja.
Naapurien kuuleminen	Kuultavia naapureita ei ole. Kuopion kaupunki omistaa naapurikiinteistön 297-411-3-134.
Päätöksen perustelut	Kyseessä on talousrakennuksen (73 k-m²) rakentaminen olevalle vakituiseen asumisen rakennuspaikalle. Hakemuksen mukaan olemassa oleva talousrakennus (45 k-m²) puretaan. Hakemus poikkeaa Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n määräyksestä rakennusoikeuden määrästä. Hanke ylittää rakennuspaikan rakennusoikeuden 137 k-m². Kun verrataan nykytilannetta sekä poikkeamisella haettua toteutusta, käytetty kerrosalaneliömetrimäärä kasvaa 401 k-m²:stä 429 k-m²:iin, eli yhteensä 28 k-m². Rakennuspaikka rajautuu Heinjokeen, joka on vesilain (587/2011) 3 §:n mukainen vesistö. Täten rakennuspaikka katsotaan rantarakennuspaikaksi ja sen pinta-alaan perustuva rakennusoikeus tulee rakennusjärjestyksen 14 §:stä. Kiinteistö on muodostunut 2006 Kuopion kaupungin ostaessa rakennuspaikkaa ympäröivät pellot. Rakennuspaikka on vanha maatilakeskus, jonka päärakennus (256 k-m²) on rakennettu 1900. Lisäksi rakennuspaikalla on vanha tallirakennus (100 k-m²) ja talousrakennus (45 k-m²). Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 401 k-m². Maatilakeskuksen lohkomisessa erilleen pelloista ei ollut huomioitu, että rakennuspaikan rakennusoikeus on pinta-alaperusteinen, eikä kata olevia rakennuksia. Hakijalla on tarve rakentaa nykyajan tarpeisiin soveltuva autotalli ja autokatos -yhdistelmä, ja on valmis purkamaan olevan heikkokuntoinen vajan/ladon. Hakija on ostanut noin 1075 m² rakennuspaikkaa ympäröivää lisämaata. Lisämaan myötä rakennuspaikan käytettävissä oleva rakennusoikeus on 292 k-m². Rakennusoikeuden lisääminen entistä suuremman pinta-alan lisämaalla ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista, koska lisämaan myynti ei ole Kuopion kaupungin maaomaisuudenhallinnan tavoitteiden mukaista. Rakennushankkeen myötä käytettävä rakennusoikeudellinen pinta-ala on yhteensä 429 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 137 k-m², mutta nykyiseen käytettyyn kerrosalaan verrattuna käytetyn kerrosalan määrä kasvaa vain 28 k-m². Vuonna 1992 tehdyssä rakennusinventoinnissa päärakennuksella on arvioitu olevan maaseudun rakennusperinne- ja maisemallista arvoa. Talousrakennukset ovat rakennusperinnön näkökulmasta uudehkoja, eikä niillä ole varsinaista säilymisarvoa, mutta tallirakennuksen voidaan katsoa olevan oleellinen osa maatilalan pihapiiriä. Molempien talousrakennusten purkamisen edellyttäminen rakennusoikeuden vapauttamiseksi ei olisi tarkoituksenmukaista maisema-arvojenkaan näkökulmasta. Peltöjen ympäröimä vanha maatilakeskus rakennuksineen näkyy viereiselle yksityistielle. Pellot on osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Uusi talousrakennus rakennetaan tyyliltään ja väriykseltään pihapiiriin sopivaksi. Poikkeaminen on perusteltua historiallisen maatilakeskuksen rakennusten ja perinteisen pihapiirin säilyttämisellä. Poikkeamisen myöntäminen mahdollistaa asuinrakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön. Hakija on tietämättään joutunut kohtuuttomaan tilanteeseen, jossa Kuopion kaupunki on kiinteistökauppojen toisena osapuolena rajannut lohkiinteistön pinta-

alaa ja siten rakennusoikeutta alle olevan rakennuskannan. Rakennuspaikan erityislaatuisuuden vuoksi rakennusoikeuden laskennallinen ylitys rakennusjärjestyksessä määritettyyn rakennusoikeuden määrään ei ole ristiriidassa muuhun rantarakentamiseen tai maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Muutos nykytilanteeseen (kerrosalan määrä kasvaa 28 k-m²) on vähäinen.

Edellä esitettyyn arviointiin pohjautuen hankkeen myöntämiselle on olemassa erityinen syy.

Lähellä ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, eikä luonnonsuojelulain 65.1 §:n mukainen arviointi ole tarpeen.

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

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (Rak 57.2 §). Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy.

Päätös

Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Toimivallan peruste

Toimintasäntö 10.1.5 §

Juho Palviainen
va. yleiskaavapäällikkö

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

Valmistelija

Tiia Hyypiä

Liitteet

Tonttikartta	1 kpl
Pääpiirustukset	1 kpl
Muu piirustus tai suunnitelma	1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi

Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus

550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 22.05.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 01.07.2025.

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.

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.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 228, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Tulliportinkatu 31
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- otsikkoon päätöksen asianumero
(esim. Oikaisuvaatimus, Asianro 25-0001-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