

Selostus ja perustelu	Haetaan lupaa omakotitalon (131 k-m²) rakentamiseksi ja olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (51 k-m²) käyttötarkoituksen muutosta saunaksi. Hanke poikkeaa suunnittelutarpeesta ranta-alueella, yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja saunarakennuksen enimmäiskoosta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla: - Hakemuksen mukaan kiinteistöt 297-410-16-9 Lohja ja 297-410-16-40 Niittylä yhdistetään, jolloin rakennuspaikan pinta-alaksi tulee noin 1,3 ha. Kiinteistöjen yhdistäminen tai osittainen yhdistäminen siten, että kiinteistön pinta-alaksi tulee vähintään 5000 m², tulee olla rakentamislupapäätöksen ehtona, jos kiinteistöjä ei ole yhdistetty ennen rakentamisluvan hakemista. - Yksityistien sekä sitä koskevan tierasitteen siirto tulee olla ratkaistu Maanmittauslaitoksen yksityistietoimituksen kautta ennen rakentamisluvan mukaista käyttöönottokatselmusta.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-410-0016-0009
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Kiinteistö on 13.12.1994 voimaantulleen Kuopion kaupungin Länsirannan yleiskaavan alueella RA-1, jonka määräys kuuluu: "Oleva loma-asuntoalue. Suunnittelumääräys: Yleiskaavassa osoitettujen olevien rakennuspaikkojen ja uusien rakennuspaikkojen soveltuvuus loma-asunnon rakennuspaikoiksi on tilakohtaisesti tutkittu. Näillä rakennuspaikoilla voidaan sallia rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa. (Yleiskaavamääräys 226)"
Nykyinen tilanne	Kiinteistöllä on olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus (51 k-m²) ja tieyhteys on olemassa. Kiinteistö on Haminalahden vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Jätevedet käsitellään rakennuspaikalla, yksityiskohtainen käsittelytapa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Kiinteistö ei ole pohjavesialueella. Hanke on maaseutualueiden edullisuusvyöhykkeelle 3. Palvelut sijaitsevat Petosen palvelukeskuksessa noin 12 km:n päässä. Rakennuspaikka on vilkkaaksi arvioitun koulukuljetusreitillä varrella. Alue kuuluu von Wrightin koulun oppilaaksiottoalueeseen.
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	Hankkeesta ei ole katsottu tarpeen pyytää lausuntoja.
Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-410-16-39, 297-410-16-51, 297-410-16-57, 297-410-16-61 ja 297-410-16-62. Kiinteistön 297-410-16-62 omistaja on huomauttanut tielinjauksen siirtämiseen liittyen.
Päätöksen perustelut	Kyseessä on omakotitalon rakentaminen (131 k-m ²) ja olevan vapaa-ajan

asuinrakennuksen (51 k-m²) käyttötarkoituksen muutos saunaksi. Hakemus poikkeaa alueidenkäyttölain 72.1 § mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, 43.1 § mukaisesta yleiskaavan rakentamisrajoituksesta sekä Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen 13 § mukaisesta saunarakennuksen enimmäiskoosta.

Hakemuksen mukaan kiinteistöt 297-410-16-9 Lohja ja 297-410-16-40 Niittylä yhdistetään, jolloin rakennuspaikan pinta-alaksi tulee noin 1,3 ha. Kiinteistöjen yhdistäminen tai osittainen yhdistäminen siten, että kiinteistön pinta-alaksi tulee vähintään 5000 m², tulee olla rakentamislupapäätöksen ehtona, jos kiinteistöjä ei ole yhdistetty ennen rakentamisluvan hakemista.

Kiinteistön 297-410-16-62 omistaja on huomauttanut tielinjauksen siirtämiseen liittyen. Tiensiirolla saavutetaan tilanne, jossa asuinrakennus voidaan rakentaa Kuopion rakennusjärjestyksen mukaiselle 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kiinteistönomistajalla on oikeus siirtää tierasitetta kiinteistöllään yksityistielain 10 §:n 2 momentin mukaisesti omalla kustannuksellaan joka tapauksessa, joten tielinjauksen siirrolla ei ole lupaharkinnassa vähäistä merkittävämpää painoarvoa. Asiasta täytyy kuitenkin hakea maanmittauslaitokselta yksityistietoimitus, jossa rasitteen sijainti muutetaan vastaamaan todellista tilannetta.

Olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos saunaksi tukee maiseman säilymistä ja olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen kokonaisuudessaan on resurssiviisauden näkökulmasta järkevää. Näin ollen saunarakennuksen enimmäiskoosta on mahdollista poiketa.

Rakennuspaikka on melko lähellä koulua ja palveluita. Alueella on useita vakituisia asuinpaikkoja. Rakennuspaikka on vilkkaaksi arvioidun koulukuljetusreitillä varrella. Poikkeamisen myöntäminen edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Hanke täyttää hyvin vakituisen ranta-asumisen kriteerit. Tarkempi arvio esitetty liitteessä.

Edellä esitettyyn arviointiin pohjautuen poikkeamisen 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 ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin tai yritystoimintaan. Poikkeamisella ei ole 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 (AKL 171 §). 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

Yleiskaavapäällikkö (Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 10.1.5 §)

Juho Palviainen
va. yleiskaavapäällikkö

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

Valmistelija

Arttu Matilainen

Liitteet

Tonttikartta
Pääpiirustukset
Muu liite

1 kpl
1 kpl
1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus
Kiinteistön 297-410-16-62 omistajat

Tiedoksi

Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus

550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 29.05.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 08.07.2025.

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