

Selostus ja perustelu	Lupaa haetaan vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen, sekä 45 k-m ² talousrakennuksen rakentamiseen. Hanke on ranta-alueen suunnittelutarvealueella ja poikkeaa myös yleiskaavamääräyksen rakennusoikeudesta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-494-0039-0004
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Suunnittelutarve ranta-alueella (AKL 72 §) Yleiskaavamääräykset (AKL 41 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Kiinteistö on 1.12.1995 hyväksytyn Syvärin yleiskaavan RA-alueella. Kaavamääräys kuuluu: "RA, Loma-asuntoalue. Luku merkinnän alla osoittaa omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla saarissa enintään 80 m ² ja mantereella, Keinolansaaressa ja Oulunsaaressa enintään 150 m ² . Loma-asuntorakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta edellytä. Rakennusten lattiapinnan tulee lisäksi sijaita vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 30 m ² saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Pinta-alaltaan alle 0,5 ha saarilla nykyisin olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata ja rakentaa uusia nykyistä kerrosalaa ylittämättä."
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikalla on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus. Rakennuspaikka on vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) mukaisella alueella. Rakennuspaikka on liittynyt Vellikankaan vesiosuuskunnan talousvesijohtoon. Jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Rakennuspaikalle on oleva tieyhteys. Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä neljä (IV). Hakemus koskee olevaa rakennuspaikkaa.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hankkeesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pyytää lausuntoja.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-509-2-51 ja 297-494-39-3. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen, sekä uuden talousrakennuksen rakentaminen. Rakennusoikeutta on käytetty 150 k-m². Hakija purkaa olevan 20 k-m²:n talousrakennuksen ja rakentaa uuden 45 k-m²:n talousrakennuksen. Hankkeen myötä käytetty rakennusoikeus on yhteensä 175 k-m². Hanke poikkeaa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, sekä alueidenkäyttölain 41 §:n mukaisesta yleiskaavan kaavamääräyksestä rakennusoikeuden määrästä.

Rakennuspaikalta on turvallisesti katsottu kahden kilometrin käveltävä matka vilkkaalle koulukuljetusreitille. Etäisyys Palonurmen kouluun on noin seitsemän kilometriä. Muut palvelut ovat Nilsiä kyläkeskuksessa noin 31 kilometrin matkan päässä. Rakennuspaikka voidaan pitää suotuisana vakitukselle asumiselle erityisesti kouluetäisyyden vuoksi. Rakennuspaikka täyttää myös muut vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) kriteerit poikkeamiselle. Rantarakentamisen kriteereitä on arvioitu erillisellä liitteellä.

Oleva vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu vuonna 2010 myönnetyllä rakennusluvalla. Rakennusta on laajennettu rakentamisluvalla rannan puoleiselta sivulta vuonna 2015. Rakennuslupahakemuksien asemapiirroksilla rantaetäisyydet oli esitetty virheellisesti ja rakennuksen todellinen sijainti maastossa poikkeaa suunnitelmasta. Virhettä ei huomattu rakennuslupaprosessissa. Vapaa-ajan asuinrakennuksen rantaetäisyys poikkeaa yleiskaavan määräyksestä "Loma-asuntorakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta edellytä". Päärakennus poikkeaa noin 2-3,5 metriä kaavamääräyksen rantaetäisyydestä ottaen huomioon käytetyn paikkatietoaineiston tarkkuustaso. Rakennus on oleva, eikä käyttötarkoituksen muutos vaikuta maisemaan tai luonnonoloihin. Koska rakennuksen nykytilaan ei kohdistu muutoksia ja rakennuslupa on myönnetty, ei poikkeamiselle nähdä esteitä edellä mainituista syistä.

Vuonna 1995 laaditussa Syvärin rantayleiskaavassa määrätty 150 k-m²:n rakennusoikeus loma-asuntoalueille on nykystandardeilla pieni. Vastaavasti kaavan AP-alueilla, eli pientalovaltaisilla asuntoalueilla, kaava ei määrää rakennusoikeuden määrästä. Kuopion rakennusjärjestyksen (1.1.2019) 14 §: "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." Rakennusjärjestyksen mukaisesti hakemuksen kiinteistön kokoinen vapaa-ajanrakennuspaikka saisi rakennusoikeutta 300 k-m² ja omakotitalopaikka 500 k-m². Syvärin rantayleiskaavan alueella on aiemmin myönnetty kohtuullisia ylityksiä rakennusoikeuden määrään samalla perusteella. Hankkeen myötä rakennusoikeutta käytetään yhteensä 175 k-m². Kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 25 k-m². Poikkeaminen on perusteltua hankkeen vähäisyyden, sekä kaavan rakennusoikeusmääräyksen tiukkuuden vuoksi verrattuna nykyään laadittaviin ranta-alueiden yleiskaavoihin.

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 (RakL 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

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäntö 10.1.5 §

Juho Palviainen
va. yleiskaavapääällikkö

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

Valmistelija

Tiia Hyypiä

Liitteet

Tonttikartta	1 kpl
Pääpiirustukset	1 kpl
Muu liite	1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi

Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus

550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 06.06.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 15.07.2025.

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