

Selostus ja perustelu Haetaan lupaa omakotitalon (110 k-m²) rakentamiseksi ja olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (63 k-m²) käyttötarkoituksen muutosta talousrakennukseksi. Hanke poikkeaa suunnittelutarpeesta ranta-alueella, yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija Yksityinen henkilö

Rakennuspaikka 297-494-0073-0018

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne Kiinteistö on 1.12.1995 vahvistetun Nilsin Syvärin rantayleiskaavan RA-alueella, jonka määräys kuuluu:

RA: " OLEVA LOMA-ASUNTOALUE

Luku merkinnän alla osoittaa omakotitalojen loma-asuntojen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla saarissa enintään 80 m² ja mantereella, Keinolansaaressa ja Oulunsaaressa enintään 150 m².

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 m² saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Pinta-alaltaan alle 0,5 ha:n saarilla nykyisin olemassaolevia rakennuksia saa peruskorjata ja rakentaa uusia nykyistä kerrosalaa ylittämättä."

Nykyinen tilanne Kiinteistöllä on olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus (63 k-m²). Rakennuspaikka on vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) mukaisella alueella.

Kiinteistö on Vellikankaan vesiosuuskunnan käyttövesijohdon toiminta-alueella. Jätevedet käsitellään rakennuspaikalla, yksityiskohtainen käsittelytapa ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. Nilsin Syvärin rantayleiskaavan mukaan rakennettaessa alle 100 m päähän rantaviivasta wc:n jätevedet on johdettava tiiviiseen syöpymättömään umpisäiliöön.

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikalle on oleva tieyhteys.

Hanke on maaseutualueiden edullisuusvyöhykkeelle 4. Hakemus koskee olevaa rakennuspaikkaa. Palvelut sijaitsevat Nilsin palvelukeskuksessa noin 23 km:n päässä. Rakennuspaikka on vilkkaaksi arvioidun

koulukuljetusreitin varrella. Alue kuuluu tällä hetkellä Palonurmen koulun oppilaaksiottoalueeseen.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on pyydetty lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta jätevesien käsittelyn edellytyksistä rakennusjärjestyksen 5000 m² pinta-alavaatimusta pienemmältä kiinteistöltä. Ympäristönsuojeluviranomainen totesi lausunnossaan 2.6.2025 seuraavaa:

- Kiinteistön rakennusten jätevesien käsittelyt ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.
- Ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja sääntöjä/ määräyksiä (mm. ympäristönsuojelumääräykset) tulee noudattaa ja huomioida siinä olevat vaatimukset ranta-alueella.
- Jos kaavassa on mainintaa esim. vessavesien johtamiseen umpisäiliöön, tulee sitä noudattaa.
- Ratkaisu löytyy pienellekin kiinteistölle jätevesien käsittelylle.
- Kannattaa ottaa hyvä suunnittelija mukaan.
- Kiinteistö kuuluu Vesiosuuskunta Vellikangas toiminta-alueeseen, johon vesihuoltolain mukaan kiinteistö tulee liittää."

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-494-73-22, 297-502-5-101 ja 297-502-11-0, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on omakotitalon (110 k-m²) rakentaminen ja olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (63 k-m²) käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi. Hakemus poikkeaa alueidenkäyttölain 72.1 § mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, 43.1 § mukaisesta yleiskaavan rakentamisrajoituksesta ja rakennusjärjestyksen 10 §:n vaatimuksesta uuden vakituisen asuinrakennuspaikan pinta-alaksi.

Rakennuspaikalle on rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus (63 k-m²), ja saunarakennukset (12 ja 6 k-m²). Asemapiirroksen mukaan rakennettavan omakotitalon (110 k-m²) tieltä puretaan 6 k-m² saunarakennus. Tämän rakennushankkeen toteuduttua suunnitellusti rakennusoikeutta olisi käytetty kokonaisuudessaan 185 k-m².

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." Syvärin rantayleiskaavan alueella on aiemmin myönnetty kohtuullisia ylityksiä rakennusoikeuden määrään samalla perusteella. Kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 35 k-m². Poikkeaminen on perusteltua hankkeen vähäisyyden, sekä kaavan rakennusoikeusmääräyksen tiukkuuden vuoksi verrattuna nykyään laadittaviin ranta-alueiden yleiskaavoihin.

Rakennuspaikka on 3950 m²:n kokoinen. Rakennuspaikan pinta-ala poikkeaa Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen 10 §:n mukaisesta uuden vakituisen rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta: "Asemakaava-alueen ulkopuolella vakituisen asuinkäyttöön tarkoitetun uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta kaavoittamista ja jätevesien käsittelystä ei

aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa (kiinteistön jätevesiä ei käsitellä rakennuspaikalla), rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2 000 m²." Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti rakennuspaikan 3950 m²:n pinta-alan voidaan katsoa olevan riittävä jätevesien asianmukaiseen järjestämiseen kyseisellä rakennuspaikalla.

Hakemuksessa ja asemapiirroksessa on esitetty, että kiinteistö liitetään Vellikankaan vesiosuuskunnan vesijohtoon vesihuoltolain 10 §:n mukaisesti ja rakennuspaikan jätevedet käsitellään ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti.

Rakennuspaikka on melko lähellä koulua ja palveluita sekä vilkkaaksi arvioidun koulukuljetusreitit varrella. Alueella on joitain vakituisia asuinpaikkoja. Rakennuspaikkaa voidaan pitää suotuisana vakitukselle asumiselle erityisesti kouluetäisyyden vuoksi. Rakennuspaikka täyttää myös muut vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) kriteerit poikkeamiselle.

Poikkeamisen myöntäminen edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Hanke täyttää kohtalaisesti vakituisen ranta-asumisen kriteerit. Tarkempi arvio esitetty liitteenä.

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	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 11.06.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 19.07.2025.	

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