

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Tahko, Suvelantie 2
Selostus ja perustelu	Uuden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen purettavan loma-asuntorakennuksen tilalle. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, rakennusala- ja rakennusoikeudesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-499-0109-0001 Kortteli 215 tontti 1, tila 297-499-109-1 (Suvela).
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Haettu rakentaminen poikkeaa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Pysyvän asumisen rakennus rakentaminen loma-suntojen korttelialueelle. - Haettu rakentaminen ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan. - Haettu rakentaminen ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 100 k-m²:llä.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Nilsin kaupunginvaltuuston 11.4.2000 hyväksymä asemakaava, jossa ko. kiinteistö on valtaosin loma-asuntojen korttelialuetta, jolla oleville rakennuspaikoille saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen lomarakennuksen sekä talousrakennuksia ja joiden rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 10 % talousrakennuksille (RA). Kiinteistön Suvelantien puoleinen itäosa on lähivirkistysaluetta (VL), jonka läpi on osoitettu ajoyhteys rakennuspaikalle sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa jätevesiviemäriä varten (jv). Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I), jonka lisäksi 1/2 suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontilla on rakennusoikeutta 150 k-m². Asemakaavassa on osoitettu rakennusala ja istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 2.2.2015 hyväksymä Tahkon keskustan osayleiskaava, jossa ko. kiinteistö sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).
Nykyinen tilanne	Kiinteistö 297-499-109-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2013 ja kiinteistön pinta-ala on 3 855 m². Kiinteistö on hakijan omistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1990 valmistuneet 122 k-m² suuruinen vapaa-ajanrakennus ja vuonna 2001 valmistunut 30 k-m² suuruinen saunarakennus.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu katusuunnittelun, liikennesuunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun, alueellisten ympäristönsuojelupalvelujen sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu kommentoi, että hakemuksessa olevan asemapiirustuksen mukaan uudisrakennus sijoittuu osittain, voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle, istutettavalle alueen osalle, jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja että uudisrakennuksen salaojat, routaeristeet ja rakentamisen vaatima työalue laajentaa vaikutusta entisestään. Lausunnon mukaan rakennus tulisi sijoittaa työvaroineen niin, ettei se ulotu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle ja että merkittävää on myös, etteivät kohteen pohjoispuolisella tontilla olevat rakennukset sijoitu istutettavaksi määrätyllä alueella. Viher- ja virkistysaluesuunnittelu huomautti myös, että asemakaavan yleismääräys tontin kunnostussuunnitelman esittämisestä rakennusluvan yhteydessä on huomioitava.

Liikennesuunnittelulla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa, mikäli kiinteistön tarvitsemat autopaikat ovat tontilla.

Maaomaisuuden hallintapalvelut, katusuunnittelu sekä alueelliset ympäristönsuojelupalvelut eivät nähneet esteitä poikkeamiselle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurin 297-499-16-45 kuulemisen. Naapurilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että kiinteistön asemakaava on vanha ja naapurikiinteistöille on laadittu uudempiä asemakaavoja, joissa rakentamisen tehokkuus on n. kaksinkertaistettu ja lisäksi sallittu lisärakennusoikeutta talousrakennuksille. Lisäksi rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan alueella AP, jolle pientalojen rakentaminen on mahdollista. Rakennusoikeuden määrä nostaminen nykyisestä 150 k-m2 esitettyyn 250 k-m2 on linjassa alueella jo annettujen poikkeamispäätösten kanssa.

Hakija on perustellut poikkeamista rakennusalan ylittamisestä naapurikiinteistöjä suuremmalla istutettavaksi osoitetulla alueella, mikä hankaloittaa rakennusten sijoittamista rakennuspaikalle ympäristön rakentamista vastaavalla tavalla. Lisäksi vanha purettava sauna sijaitsee alueella, jolla istutettavaksi tarkoitettun alueen raja ylittäisiin, ja uusien rakennusten sijoittelussa noudatetaan alueella vallitsevaa etäisyyttä vesistöistä, joten ympäristö-, luonto- ja maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi. Kiinteistöllä myös on olemassa oleva kunnallistekniikka ja tonttiliittymä.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Alueen soveltuvuutta vakituiseen asumiseen on tarkasteltu Tahkon keskustan osayleiskaavassa, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Yleiskaavan käyttötarkoitustarkastelua on käytetty vastaavissa poikkeamisissa edellytyksenä luvan myöntämiselle. Poikkeaminen toteuttaa tämän vuoksi kaavoituksen tavoitteita ja toteuttaa kuntalaisten tasapuolista kohtelua.

Tontin rakennusalan raja on pohjoispuolen naapurikiinteistön rakennusalan rajaa ylempänä rannan puoleista rinnettä sekä kauempana rantaviivasta. Lisäksi kiinteistölle asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on selvästi naapurikiinteistöjä pienempi. Kiinteistö sijaitsee voimassa olevaa

asemakaavaa tuoreemman yleiskaavan mukaisella pientalovaltaisella asuntoalueella. Poikkeamisella ei voida katsoa olevan haitallisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sillä rakennusalan ylitys on linjassa pohjoispuolella olevan kiinteistön toteutuneen tilanteen kanssa.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia vaikutuksia. Poikkeamisella ei ole vaikutuksia asukkaisiin eikä poikkeamisella ole lapsivaikutuksia. Poikkeaminen edistää kiinteistön tarkoituksenmukaista rakentamista.

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 §). 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 toimintasääntö 10.2.8 §

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

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

Valmistelija

Timo Könönen

Liitteet

Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset

1 kpl

1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi

Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta
Maaomaisuuden hallintapalvelut

Lunastus

Päätös 550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 14.07.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 21.08.2025.

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