

Selostus ja perustelu Lupaa haetaan vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen. Hanke on ranta-alueen suunnittelutarvealueella. Lupa myönnetään ehdollisena; kiinteistö 297-417-2-47 tulee yhdistää hakijakiinteistöön 297-429-1-39. Kiinteistöjen yhdistäminen tulee olla rakentamislupapäätöksen ehtona, jos kiinteistöjä ei ole yhdistetty ennen rakentamisluvan hakemista. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija Yksityinen henkilö

Rakennuspaikka 297-429-0001-0039

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan

Suunnittelutarve ranta-alueella (AKL 72 §)

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne Kiinteistö on 13.12.1994 hyväksytyn Kuopion yleiskaavan, Länsiranta (Kaislastenlahti) M2-alueella. Kaavamääräys kuuluu:

"M2, Maa- ja metsätalousalue, loma-asutusta.
Maankäyttömääräys:
Loma-asuntojen rakennuspaikat ja rakennukset tulee sijoittaa yleiskaavassa osoitetulle rakentamisalueelle. MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa sijoittaa rakentamisalueen ulkopuolelle ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeamislupaa. (Yleiskaavamääräys 108) "

Yleiskaavassa rakennuspaikan kohdalla on merkintä, jonka kaavamääräys kuuluu:

"Oleva rakennuspaikka.
Oleva rakennuspaikka, jonka soveltuvuus nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseksi rakennuspaikaksi on yleiskaavassa tutkittu. Loma-asunnon rakennuspaikalle voidaan sallia loma-asunnon rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa. (Yleiskaavamääräys 233)."

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 ei ole vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikalle on oleva tieyhteys.

Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (KH 19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä neljä (IV). Hakemus koskee olevaa rakennuspaikkaa.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hankkeesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pyytää lausuntoja.

Naapurien kuuleminen	Strateginen maankäyttö on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-429-1-47, 297-417-2-14, 297-417-2-48, 297-417-2-36 ja 297-429-1-33. Hakija on kiinteistön 297-429-1-48 osaomistaja, eikä tätä naapuria katsottu tarpeelliseksi kuulla erikseen (hallintolaki 57 §). Hakija omistaa naapurikiinteistöt 297-417-2-47 ja 297-429-1-44. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Päätöksen perustelut	Kyseessä on olevan vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen. Hanke poikkeaa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Kiinteistön koko, 2100 m², on riittämätön vakitukselle asuinrakennuspaikalle tilanteessa, jossa rakennuspaikalla syntyvät jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen (1.1.2019) 10 §: "Asemakaava-alueen ulkopuolella vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetun uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 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". Alueella ei ole jätevesiviemäriverkostoa. Myös talousveden saanti tulee järjestää kiinteistöllä. Naapurikiinteistö 297-417-2-47 on hakijan omistuksessa, ja hakija on hakemuksessaan esittänyt kiinteistöjen yhdistämisen mahdolliseksi pinta-alamääräyksen täyttämiseksi. Lupaehdoiksi asetetaan, että kiinteistöt 297-429-1-39 ja 297-417-2-47 yhdistetään. Yhdistämisen jälkeen rakennuspaikkakiinteistön koko on 10 820 m². Jätevesien käsittelyn tekniset ratkaisut ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. 340 k-m²:n vapaa-ajan asuinrakennus, jonka käyttötarkoitusta haetaan muutettavaksi, on noin 23 metrin päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantaetäisyys ei täytä rakennusjärjestyksen 13 §:n määräystä rantaetäisyydestä: "Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä. Yli 150 k-m² rakennukset on kuitenkin oltava vähintään 35 metrin päässä rantaviivasta". Rakennus on valmistunut vuonna 1986. Rakennus on oleva, eikä käyttötarkoituksen muutos vaikuta maisemaan tai luonnonoloihin. Koska rakennuksen nykytilaan ei kohdistu muutoksia ja rakennuslupa on vuonna 1985 myönnetty, ei edellä mainituista syistä ole tarvetta käsitellä erillistä poikkeamista kaavan mukaisesta rannan vähimmäisetäisyydestä, koska muutosta nykytilanteeseen ei ole. Rakennuspaikalta on turvallisesti katsottu 2,5 kilometrin käveltävä matka vilkkaalle koulukuljetusreitille. Etäisyys Von Wrightin kouluun on noin seitsemän kilometriä. Muut palvelut ovat Petosen palvelukeskuksessa noin 16 kilometrin matkan päässä. Rakennuspaikka voidaan pitää suotuisana vakitukselle asumiselle sijaintinsa vuoksi. Se on maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä neljä (IV), mutta lähellä edullisuusvyöhykkeen kaksi (II) rajaa. Edullisuusvyöhyke kaksi on sijainniltaan ja liikenneyhteyksiltään edullista kyläaluetta. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön. Lukuun ottamatta pinta-alavaatimusta, rakennuspaikka täyttää muut vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) kriteerit poikkeamiselle. Pinta-alavaatimus kuitenkin täyttyy, kun

poikkeamiselle asetettu ehto kiinteistöjen yhdistämisestä toteutetaan. Rantarakentamisen kriteereitä on arvioitu lisäksi erillisellä liitteellä.

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 ehdollisena. Lupaehdoiksi asetetaan, että kiinteistö 297-417-2-47 yhdistetään hakijakiinteistöön 297-429-1-39. Kiinteistöjen yhdistäminen tulee olla rakentamislupapäätöksen ehtona, jos kiinteistöjä ei ole yhdistetty ennen rakentamisluvan hakemista. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 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 selvitys	1 kpl

Tiedoksianto

Hakija
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tiedoksi

Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus

Päätös 550 € ja naapurien kuuleminen 450 €, yhteensä 1000 €
(kaupunginhallitus 14.11.2022)

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 08.08.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä

YHTEYSTIEDOT

Postiosoite PL1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite Suokatu 42

Puhelin +358 17 18 2111

www.kuopio.fi
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 16.09.2025.

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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite