

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Hatsala, Opistokuja 1
Selostus ja perustelu	Uuden myymälärakennuksen rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemaakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja rakennuslupasta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Skanska Talonrakennus Oy
Rakennuspaikka	297-006-0023-0003 Kortteli 23 tontti 3.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Kerrosala 808 k-m² ylittää asemaavan mukaisen 500 k-m² rakennusoikeuden. - Rakentaminen ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.2.2020 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALPY-3). Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit. Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 500. Tontin lounaislaidasta keskelle ulottuvalle rakennusosalalle on merkitty kaksi nuolta, jotka osoittavat rakennusalan luoteis- ja koilliskulman sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni. Rakennusala on kaavassa jaettu neljään eri käyttötarkoitualueeseen, joista suurimmalle saa rakentaa yhden kerroksen korkuisen liike- ja toimistorakennuksen (k). Toiselle alueelle on sallittu kaksikerroksinen rakennus, kolmannelle yhden kerroksen korkuinen katos (kt), ja pienimmälle alueelle on osoitettu ohjeellinen alue jätesäiliöiden sijoittamista varten (jäte). Tontin koillislaidan läpi kulkee asemakaavassa sitovalla merkinnällä osoitettu aluevaraus, joka on tarkoitettu jalankululle ja pyöräilylle (pp). Eteläosassa on ohjeellinen alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i). Lisäksi tontilla on asemakaavamääräyksiä, jotka koskevat ajoneuvoliittymän kieltoa sekä rakennuksen ääneneristävyyttä.

Asemakaavan mukaisia autopaikkoja tulee olla yksi 80 liike- toimisto ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/80Km2). Asemakaavan mukaisia polkupyöräpaikkoja tulee olla yksi 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1pp/50 Km2).

Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje (rto-2).

Nykyinen tilanne

Tontti 297-6-23-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.6.2021 ja sen pinta-ala on 2 263 m². Tontti on hakijan omistuksessa ja rakentamaton.

Pydydyt lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa.

Kunnallistekninen suunnittelu totesi, että kevyen liikenteen väylällä sijaitsevien pilasterien tulee olla sijoitettu siten, etteivät ne vaaranna esteettömyyttä tai liikenneturvallisuutta.

Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan huoltopihan ajo sijoittuu osittain asemakaavassa osoitetulle liittymäkieltoalueelle, jossa sijaitsee myös jakokaappi. Kadulle on varattu tonttiliittymän paikka, mutta se ei vastaa suunnitellun huoltopihan sijaintia. Mikäli huoltopiha toteutetaan uudelle paikalle, se ei ole kohdakkain kaavassa osoitetun liittymän kanssa, ja alueella sijaitsee myös istutettu puu. Tästä syystä huoltoliittymää ei ensisijaisesti puolettaisi liittymäkieltoalueelle. Tontin rajan ylittävien rakenteiden osalta asia tulee käsitellä yleisten alueiden työryhmässä.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan huoltopihan sijainti ei vastaa kaavassa osoitettua tonttiliittymää, mutta asemapiirroksen perusteella huoltoajo on mahdollista nykyisen liittymän kautta ilman, että katupuun läheiset rakenteet vaurioituvat. Jakokaapin sijainti tulee varmistaa. Tontti on lähes kokonaan päällystetty, koostuen rakennuksen katosta ja asfaltoidusta torialueesta, mikä herättää kysymyksen viherkerroinvaatimusten täyttymisestä. Viherkerroin on tärkeä ilmastomuutoksen vaikutusten, kuten hulevesien hallinnan, kuumuuden torjunnan ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun mukaan kaavan mukaista rakentamistapaohjetta on noudatettava. Huoltoajoreitti torialueen läpi vaikuttaa olevan suunniteltu palvelemaan asuinrakennusta, ja sen mitoitus ja jäsentely vaativat tarkempaa suunnittelua. Ohjeessa korostetaan ulkoalueiden yhtenäisyyttä tonttien ja julkisten alueiden välillä. Liiketilän yhteyteen on suunniteltu yhteisöllisyyttä edistävä, urbaani ja pienimuotoinen torialue. Lähiympäristösuunnitelmassa tontille on osoitettu yhdeksän lehtipuuta, joista yksi sijaitsee pysäköintialueen reunalla, ja torialueelle on suunniteltu viihtyisyyttä lisääviä viherrakenteita. Lisäksi tulee varmistaa, että läheisten tonttien alimpien asuntojen yksityisyys säilyy.

Maaomaisuuden hallintapalveluiden mukaan kiinteistön omistajan on tehtävä rakennusoikeuden ylityksestä maankäyttösopimus siinä vaiheessa, kun kiinteistön alueelle tehdään seuraava asemakaavan muutos.

Yleisten alueiden työryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan 21.8.2025 yleisille alueidelle tulevien rakenteiden osalta. Kokouksessa nousi esiin huoltoliikenneyhteyden turvallisuus Opistotien suunnasta erityisesti ruuhka-aikoina, sekä torialueen ja viherrakentamisen toteutuminen sitovan rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Naapurien kuuleminen	Kuopion kaupunki on suorittanut naapureiden 297-6-23-4 ja 297-6-23-2 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.
Päätöksen perustelut	Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei riitä uuden myymälärakennuksen rakentamiseen. Hakijan mukaan jätetila ylittää sille osoitetun rakennusalueen rajat, koska alkuperäinen asemakaavan mukainen rakennusmuoto ei ollut yhteensopiva suunnitellun liiketilan kanssa. Hakemuksessa todetaan myös, että julkisivun korostuselementtinä toimiva pilasteri ylittää rakennusalueen rajan ja ulottuu osittain pyörätielle. Hakija on tarkentanut suunnitelmaa poikkeamislupaprosessin aikana saatujen lausuntojen perusteella. Opistotien puoleinen liittymä on siirretty vastaamaan alueen liikennesuunnitelmaa, ja kaikki rakenteet sijoittuvat tontin rajojen sisäpuolelle. Liittymä ei sijoitu asemakaavassa osoitetulle liittymäkieltoalueelle. Hakija on todennut myös, että pilasterit tai niiden rakenteet eivät ylitä tontin rajaa, vaan ne sijoittuvat rakennusalueen rajan sisäpuolelle, pyörätien kohdalle. Kaikki rakenteet ovat tontin sisäpuolella, eikä ylityksiä tontin rajojen yli ole suunnitelmassa esitetty. Alueen asemakaavassa ei ole erikseen määritelty rakennusoikeutta rakennusalueelle osoitetuille eri käyttötarkoituksialueille. Rakennusalan pinta-ala, 986 k-m², poikkeaa merkittävästi asemakaavassa kerrosalaneliömetreinä määrittelystä rakennusoikeudesta, joka on 500 k-m². Rakennusoikeuden ylityksestä ei aiheudu haittaa asemakaavan kaupunkikuvallisille tavoitteille, koska rakennus on mahdollista sijoittaa asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle lukuun ottamatta pilastereiden aiheuttamaa rakennusalan ylitystä. Suurempi liikerakennus mahdollistaa myös paremmat kaupalliset palvelut alueelle. Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, parantaa alueen palvelutasoa ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa kaupallisten palveluiden toteutumisen alueella ja tarkoituksenmukaiset liikennejärjestelyt tontilla. Opistotien suunnasta suunniteltu ajoyhteys on asemakaavan sitovaa rakentamistapaohjeen mukainen. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa. Vaikutusten arviointi Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivisia vaikutuksia alueen palvelutasoon ja yritystoimintaan. Suuremmalla liiketilalla on positiiviset vaikutukset alueen asukkaiden palveluihin.
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 § KYP Asemakaavapäällikkö Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Valmistelija	Emiilia Kosonen		
Liitteet	Kiinteistörekisteriote Pääpiirustukset	1 kpl 1 kpl	
Tiedoksianto	Hakija Pohjois-Savon ELY-keskus		
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Alueellinen rakennusvalvonta Maaomaisuuden hallintapalvelut		
Lunastus	Päätös 2 200 € ja naapureiden kuuleminen 180 €, yhteensä 2 380 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).		
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 03.09.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .		
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 11.10.2025.		

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