

Selostus ja perustelu	Haetaan lupaa omakotitalon (150 k-m ²) ja autotallin (80 k-m ²) rakentamiseksi ja olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (54 k-m ²) purkamiseksi. Rakennuspaikalla on sauna-, aitta- ja varastorakennus, jotka muodostavat kerrosalaa yhteensä 70 k-m ² . Rakennusoikeudellista kerrosalaa muodostuu yhteensä 300 k-m ² . Hanke poikkeaa ranta-alueen suunnittelutarpeesta sekä yleiskaavan rakentamisrajoituksesta ja rakennusoikeuden määrästä. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-489-0002-0077
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Suunnittelutarve ranta-alueella. (AKL 72 §) Rakentaminen vastoin yleiskaavaa (AKL 43.1 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Rakennuspaikka on 11.5.2009 vahvistetun Kuttajärvi-Saittajärvi rantaosayleiskaavan RA-alueella, jonka määräys kuuluu: "LOMA-ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m ² ."
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikalla on olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus (54 k-m ²) ja kolme talousrakennusta (70 k-m ²). Rakennuspaikka on vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) mukaisella alueella. Rakennuspaikka on Karttulan vesiosuuskunnan toiminta-alueella ja se on liittynyt vesiosuuskunnan talousvesijohtoon. Jätevesien käsittelytapa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Rakennuspaikalle on oleva tieyhteys. Hanke on maaseutualueiden edullisuusvyöhykkeellä 3. Hakemus koskee olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Palvelut ovat Karttulan palvelukeskuksessa noin 7 km:n päässä. Rakennuspaikka on vilkkaaksi arvioidun koulukuljetusreitillä varrella. Alue kuuluu tällä hetkellä Karttulan Kissakuusen koulun oppilaaksiottoalueeseen.
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	Hankkeesta ei ole katsottu tarpeen pyytää lausuntoja.
Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-489-2-64 ja 297-489-2-68, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on omakotitalon (150 k-m²) ja autotallin (80 k-m²) rakentaminen ja olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (54 k-m²) purkaminen. Hakemus poikkeaa alueidenkäyttölain 72.1 § mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja 43.1 mukaisesta yleiskaavan rakentamisrajoituksesta.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa yhteensä 300 k-m². Kuttajärvi-Saittajärvi rantaosayleiskaavan RA-alueen, eli loma-asuntoalueen, rakennusoikeus on 200 k-m², joka ylittyy hakemuksen mukaisesti 100 k-m².

Vuonna 2009 voimaantulleessa Kuttajärvi-Saittajärvi rantaosayleiskaavassa määrätyt rakennusoikeudet loma-asuntoalueille ovat nykystandardilla pienet. Esimerkiksi 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 tämän kokoinen (5180 m²) vapaa-ajanrakennuspaikka saisi rakennusoikeutta 300 k-m² ja omakotitalopaikka 307 k-m². Lisäksi Kuttajärvi-Saittajärvi rantaosayleiskaavan AO-alueella, eli erillispientalojen alueella, rakennusoikeus on 400 k-m².

Loma-asuntoalueen 200 k-m² rakennusoikeudesta poikkeaminen on perusteltua käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä omakotitalon sekä vakituista asumista palvelevien, tarpeellisten talousrakennusten rakentamista varten.

Rakennuspaikka on melko lähellä koulua ja palveluita sekä vilkkaaksi arvioidun koulukuljetusreitit varrella. Alueella on joitain vakituisia asuinpaikkoja. Rakennuspaikkaa voidaan pitää suotuisana vakituiselle 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 hyvin vakituisen ranta-asumisen kriteerit.

Edellä esitettyyn arviointiin pohjautuen hankkeen myöntämiselle on olemassa erityinen syy.

Lähellä ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, eikä luonnonsuojelulain 35.1 §: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 (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 11.09.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 21.10.2025.

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