

Selostus ja perustelu	Lupaa haetaan vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen. Hanke on ranta-alueen suunnittelutarvealueella. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-426-0002-0141
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Suunnittelutarve ranta-alueella (AKL 72 §) Poikkeaminen yleiskaavasta (RakL 57 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Kiinteistö on 29.11.1994 hyväksytyn Kuopion yleiskaavan, Etelä-Kuopio (Etelä-Kallaveden saaristo ja Puutossalmi) RA-1-alueella. Kaavamääräys kuuluu: "RA-1, Oleva loma-asuntoalue. Suunnittelumääräys: Yleiskaavassa osoitettujen olevien rakennuspaikkojen ja uusien rakennuspaikkojen soveltuvuus loma-asunnon rakennuspaikoiksi on tilakohtaisesti tutkittu. Näillä rakennuspaikoilla voidaan sallia rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa. (Yleiskaavamääräys 226)" 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)." Rakennuspaikan ja rannan välissä on katkoviivalla kaavamerkintä, jonka määräys kuuluu: "Rakentamaton rantaosuus. Maankäyttömääräys: Alueen osa, joka MRL 41 §:n nojalla tulee säilyttää rakentamattomana siten, että sille ei sijoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä rakennuksia. Rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu tilan muulle osalle. Merkintä ei estä alueen käyttämistä venevalkamana, kalastusta tai veneilyä palvelevana alueena eikä muita vastaavia toimenpiteitä. (Yleiskaavamääräys 115). Suositus: M-1-alueella tulee rakentamattomana säilytettävä rantaosuus ottaa tilakohtaisesti huomioon rantakaavan tarpeellisuutta vähentävänä tekijänä. (Yleiskaavamääräys 302)."
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikalla osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus. Rakennuspaikka on Puutossalmen vesiosuuskunnan toiminta-alueella, sekä on liittynyt sen talousvesijohtoon. Jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikalle on oleva tieyhteys.

Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (KH 19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä kolme (III). Hakemus koskee olevaa rakennuspaikkaa.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hankkeesta pyydettiin lausunto kunnallisteknisestä suunnittelusta. He lausuiivat:
"Kiinteistö sijaitsee Etelä-Kuopion vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston toiminta-alueella ja jätevesiviemärin toiminta-alueella, jonka rakentamisvuosi on 2025. Alueelle on rakennettu vesijohtoverkosto, mutta jätevesiviemäriverkon rakentaminen ei ole toteutunut suunnitellussa aikataulussa. Mikäli alueen jätevesiviemäriverkosto rakentuu, on kiinteistön varauduttava liittymään jätevesiviemäriverkostoon."

Naapurien kuuleminen Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-426-2-64, 297-426-2-66, 297-426-2-67, 297-426-2-65, 297-426-2-599 ja 297-426-2-32. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut Kyseessä on olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (166 k-m²) käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen. Hanke poikkeaa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, sekä rakentamislain 57 §:n tarkoittamasta voimassa olevasta yleiskaavasta.

Rakennuspaikalta on turvallisesti katsottu 1,5 kilometrin käveltävä matka vilkkaalle koulukuljetusreitille. Etäisyys Hiltulanlahden kouluun on noin 10 kilometriä. Muut palvelut ovat noin 16 kilometrin päässä Petosen palvelukeskuksessa, sekä noin 10 kilometrin päässä Hiltulanlahden taajamassa ja Pellesmäen kylällä. Alue on määritelty maaseuturakentamisen periaatteissa (KH 19.12.2016) suotuisaksi rakentamiselle liikenneyhteyksiensä vuoksi.

Rakennuspaikka on alueella, joka on vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristössä (KH 9.9.2024) määritelty tarkempaa suunnittelua vaativaksi alueeksi, ja joka on siten jätetty kriteeristön ulkopuolelle. Alueeseen kohdistuu voimakasta kysyntää pysyvälle asumiselle ja laajamittainen käyttötarkoituksen muutosten myöntäminen voisi johtaa hallitsemattomaan yhdyskuntarakenteeseen ja haitata tulevaa kaavoitusta. Poikkeamislupavalmistelussa on arvioitu, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen voitaisiin ratkaista samoin myös kaavoituksella. Naapurikiinteistöille on myönnetty vastaavanlaisia käyttötarkoituksen muutoksia poikkeamispäätöksellä viime vuosina. Alueella on jo nyt runsaasti vakituista asumista ja alue voidaan katsoa suotuisaksi vakituisen asutuksen lisäämisen kannalta.

Rakennuspaikka on alueella, joka on Kuopion kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelmassa vuoteen 2030 (KH 19.2.2024) määritelty jätevesiviemäroinnin tarvealueeksi luokkaan 1. Kunnallisteknisen suunnittelun lausui "Mikäli alueen jätevesiviemäriverkosto rakentuu, on kiinteistön varauduttava liittymään jätevesiviemäriverkostoon".

Rakennuspaikka on vanha maatilakeskus, jossa on asuttu aiemmin pysyvästi. Rakennuspaikka on rantavyöhykkeellä, mutta ei rajaudu rantaan. Rakennuspaikan ja rannan välissä on 45-65 metrin levyinen rakentamattomaksi jätettävä ranta-alue. Rantarakentamisen kriteereitä on

arvioitu lisäksi erillisellä liitteellä. Rantarakentamisen kriteerit täyttyvät hyvin.

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 (RakL 57.2 §). 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 10.1.5 §

Juho Palviainen
va. yleiskaavapäällikkö

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

Valmistelija

Tiia Hyypiä

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 01.10.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 08.11.2025.

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