

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Hiltulanlahti, Tammalähteenkatu 10
Selostus ja perustelu	Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusala. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-036-0114-0001 Kortteli 114 tontti 1.
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 ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.6.2021 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$. Tontin keskelle on osoitettu rakennusala, joka on neljän metrin etäisyydellä tontin pohjois- ja itäreunasta. Tontti rajautuu pohjois- ja itäreunalla suojaviheralueeseen. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalaan tulee olla vähintään merkinnän osoittama metrimäärä, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). Autopaikkoja tulee olla 3 ap/asunto. Alueelle on laadittu rakentamistapaohje.
Nykyinen tilanne	Tontti 297-36-114-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.10.2023 ja sen pinta-ala on 943 m ² . Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa ja rakentamaton.
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	
Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan asemapiirroksessa tontin pohjoisrajalle esitetyt pihlajat on otettava huomioon varastorakennuksen rakentamisessa.	
Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapureiden 297-36-114-2, 297-36-112-3, 297-36-112-4, 297-36-113-4 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.
Päätöksen perustelut	Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että omakotitalon yhteyteen rakennettava autokatos-varasto halutaan sijoittaa tontin pohjoisreunalle samaan linjaan päärakennuksen kanssa. Tämä sijoittelu ylittäisi asemakaavan mukaisen rakennusalan yhdellä metrillä. Tämän lisäksi hakija on tuonut esiin, että tontin rakennusala on erityisen

kapea sen muodon ja rakennusalan sijoittumisen vuoksi, mikä rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia. Päärakennuksen osalta vastaava 1 metrin poikkeaminen on jo hyväksytty rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä, ja se on otettu huomioon suunnittelussa. Hakija toivoo, että myös autokatos-varaston osalta sallitaan vastaava poikkeaminen rakennusalan rajasta, jotta tontin käytettävyys säilyisi päärakennuksen edessä ja eteläreunalla. Lisäksi rakennuksen sijoittaminen samaan linjaan päärakennuksen kanssa tukisi kaupunkikuvallisesti eheää kokonaisuutta.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajasta on perusteltavissa, koska kyseessä on rakennusalan mitoituksen mukaan alueen kapein tontti, jonka rakennusalan sijoittuminen neljän metrin etäisyydelle tontin pohjois- ja itäreunasta rajoittaa merkittävästi rakentamisen mahdollisuuksia. Tontin tavallista pienempi koko ja rakennusalueen muoto tekevät siitä poikkeuksellisen haasteellisen rakentaa. Lisäksi asemakaavamääräykset ja alueen rakentamistapaohje edellyttävät, että tontille jää riittävästi tilaa autojen pysäköintipaikoille sekä istutettavalle ja säilytettävälle puustolle. Nämä vaatimukset yhdessä rakennusalan tiukasti määritellyn sijainnin kanssa rajoittavat tontin tehokasta käyttöä. Poikkeaminen mahdollistaa rakennusten tarkoituksenmukaisen sijoittelun ja tontin toiminnallisen käytettävyyden säilymisen.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä rakennusalan ylitys on luonteeltaan vähäinen ja hanke edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä alueella voimassa olevan asemakaavan toteutumista. Poikkeaminen edistää myös alueen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista, koska ympäristö rakentuu voimassa olevan asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaiseksi. Näin alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Poikkeamisella ei ole vaikutusta naapurikiinteistöihin, koska tontti rajautuu pohjois- ja itäreunalla suojaviheralueeseen.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunto on huomioitu poikkeamisluvan päätöksen harkinnassa. Talousrakennuksen sijoittaminen tontin pohjoisreunalle kaventaa tilaa rakennuksen ja tontin rajan välillä, mikä saattaa estää suunniteltujen puiden istuttamisen kyseiselle alueelle. Jatkosuunnittelussa voidaan arvioida puiden sijoittamista vaihtoehtoiseen paikkaan, niiden korvaamista pienikokoisilla kotimaisilla lehti- tai havupuilla tai tarvittaessa myös istuttamisesta luopumista, mikäli se on maisemallisesti perusteltua.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin tai yritystoimintaan. Poikkeamisella ei ole 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 §). 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		1 kpl
	Pääpiirustukset		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 29.09.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .		
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 06.11.2025.		

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