

Selostus ja perustelu	Lupaa haetaan vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen. Hanke on ranta-alueen suunnittelutarvealueella, ja poikkeaa ranta-asetuksen mukaisesta käyttötarkoituksesta. Päätös on kielteinen. Haettu rakentaminen ei täytä alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-410-0002-0032
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakentaminen rannan suunnittelutarvealueella (AKL 72 §) Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (AKL 58 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Kiinteistö on 16.12.2019 hyväksytyn Viitaniemen ranta-asetuksen RA-32-alueella. Kaavamääräys kuuluu: "RA-32, Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 300 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 m². Rakennusmateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta. Julkisivujen ja kattojen väreinä on käytettävä yleensä luontoon ja ympäristöön sopivia tummia ja murrettuja värisävyjä. Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillisen saunan saa sijoittaa vähintään 15 m päähän rantaviivasta. Alin suositeltava rakennuskorkeus on +84,38 (N2000). Jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon."
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikalla on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Rakennuspaikka ei ole 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) edullisuusvyöhykkeiden kolme (III) ja neljä (IV) rajalla. Hakemus koskee

olevaa rakennuspaikkaa.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hankkeesta ei katsottu tarpeelliseksi pyytää lausuntoja.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-410-2-31 ja 297-410-2-8. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen (145 k-m²) käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen. Hanke poikkeaa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja 58 §:n mukaisen ranta-asemakaavan määräyksistä.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Alueidenkäyttölain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää mm. yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta, palvelujen sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan voidaan katsoa olevan sijainniltaan syrjäisessä paikassa sekä palvelujen järjestämisen (esimerkiksi kotihoito ja koulukuljetukset) kannalta, että toiminnallisesti ja taloudellisesti epäedullisessa paikassa. Viitaniemen ranta-asemakaavaan on osoitettu 11 kappaletta loma-asuntotontteja, eikä lainkaan vakituista asutusta. Asemakaavan ulkopuolelle on rajattu kaksi kiinteistöä, joista toisella on vapaa-ajan asuinrakennus ja toinen on rakentamaton. Asemakaavan ulkopuolisella lähialueella ei myöskään ole vakituista asutusta. Rakennuspaikan vastarannalla on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue, johon tieyhteys on järjestetty aivan toisaalta Hietalahdentietä pitkin, eikä alue ole verrattavissa hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan sijainniltaan yhdyskuntarakenteessa. Muutoin lähialueet ovat metsätalouskäytössä. Alue ei kuulu minkään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, eikä alueella ole vesijohtoa tai viemäriverkostoa. Lähin vesihuoltolaitoksen toiminta-alue on noin 3 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta etelään. Rakennuspaikan lisääntyvä käyttö vapaa-ajan asumiseen verrattuna voisi lisätä vesistöjen kuormitusta.

Lähimmät vakituiset asuinpaikat ovat linnuntietä mitaten yli 2,5 km etäisyydellä Kasperintiellä, johon Viitaniemen metsätien liittyy, sekä vesistön toisella puolella noin 800 metrin päässä. Tietä pitkin lähin vakituinen asuinpaikka on noin neljän kilometrin päässä. Rakennuspaikka on noin 14 kilometrin etäisyydellä Petosen palvelukeskuksesta ja lisäksi rakennuspaikalta on noin seitsemän kilometrin matka yleiselle tielle ja lähimmälle julkisen liikenteen pysäkille. Rakennuspaikalta on noin neljän kilometrin matka vilkkaaksi koulukuljetusreitiksi määritellylle Kasperintielle ja noin 14 kilometrin matka Von Wrightin koululle. Näin ollen rakennuspaikka ei täytä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) kriteeriä turvallisesta alle kolmen kilometrin käveltävästä matkasta vilkkaalle koulukuljetusreitille tai alle viiden kilometrin matkasta koululle. Rantarakentamisen kriteereitä on arvioitu lisäksi erillisellä liitteellä.

Kun otetaan huomioon edellä mainitut rakennuspaikan ominaisuuksiin liittyvät seikat, voidaan todeta, että kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kaavapoikkeamista käyttötarkoituksen osalta. Rakentamislain 57 §:n mukaan kaupunki voi myöntää poikkeamisen, mutta mitään pakottavaa syytä sen myöntämiselle ei ole. Käyttötarkoituksen muutos olisi AKL:n 5 §:ssä asetettujen tavoitteiden vastaista. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen käyttötarkoitus turvaa maanomistajan mahdollisuuden käyttää omistamaansa kiinteistöä tarkoituksenmukaisella tavalla eikä käyttötarkoituksen muuttamisen epäämisen voida katsoa olevan kohtuutonta maanomistajalle.

Alueidenkäyttölain 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavan erityisten sisältövaatimusten ja oikeuskäytännön mukaisesti ranta-asemakaavalla voidaan järjestää pääasiassa vain loma-asutusta. Koska Viitaniemen ranta-asemakaavan suunnitteluperiaatteena on ollut osoittaa ainoastaan loma-asutusta, on ilmeistä, että yksittäisillä poikkeamisluvilla näistä suunnitteluperiaatteista poikkeaminen voi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Poikkeamispäätösten myöntäminen ranta-asemakaava-alueelle pysyvään asumiseen on ongelmallista maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kaavoitukselle mahdollisesti aiheutuvan haitan näkökulmasta. Jos yhdelle ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikalle myönnetään poikkeaminen vakituiseen asumiseen, tulisi se lähtökohtaisesti sallia kaikille rakennuspaikoille saman kaavan sisällä tasapuolisen kohtelun mukaisesti. Myönteinen poikkeamislupa voisi johtaa tällaisissa tapauksissa tilanteeseen, jossa yli puolet rakennuspaikoista voisi olla myönteisten poikkeamispäätösten myötä vakituudessa käytössä ranta-asemakaavan vastaisesti. Vaikka rakentamislain poikkeamislupaa koskevassa 57 § kolmannessa momentissa todetaan, että "rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.", on toimivalta poikkeamisessa edelleen kaupungilla. Kaupunki voi myöntää poikkeamisen erityisestä syystä, mutta se ei ole veloitettu tekemään niin, eikä laki anna maanomistajalle lähtökohtaista oikeutta saada myönteinen päätös RakL 57 §: mukaiseen poikkeamiseen. Harkintavalta poikkeamisen myöntämisestä on kaupungilla ja poikkeaminen vaatii lisäksi erityisen syyn. Kaupunki katsoo, että hakemuksessa ei ole esitetty sellaista erityistä syytä, joka puoltaisi myönteisen lupapäätöksen.

Yleisellä tasolla poikkeaminen taajama-alueen ulkopuolella sijaitsevan, pääasiassa loma-asumista ohjaavan ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta yksittäisenä lupapäätöksenä voi johtaa kerrannaisvaikutuksiltaan siihen, että koko ranta-asemakaavan toteutuminen ja kaavan lopputavoite vaarantuvat. Alueidenkäytön ja palveluverkon järjestämisen näkökulmasta kerrannaisvaikutukset yhdyskuntarakenteen ja kustannusten osalta voivat olla hyvin merkittävät, mikäli kaikki Suomen ranta-asemakaavoitetut rantarakennuspaikat (myös tuhannet saarissa olevat) olisi mahdollista muuttaa vakituiseen asumiseen. Yksittäinenkin poikkeaminen aiheuttaisi täten mahdollisesti haittaa kaavoitukselle RakL 57 §:ssa tarkoitettulla tavalla, sekä aiheuttaisi haittaa ranta-asemakaavan toteuttamiselle, jonka vuoksi poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta vakituiseen asumiseen tulisi lähtökohtaisesti välttää ja ratkaista rakennuspaikan pääkäyttötarkoitus kaavoituksella. Rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Edellä esitettyyn arviointiin pohjautuen hankkeen

voidaan katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle ja vaarantavan maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rakennuspaikka ei myöskään täytä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteerejä (KH 9.9.2024), jotka Kuopion kaupunki on asettanut ehdoiksi käyttötarkoituksen muutoksille vakituiseen asumiseen, jotta vakituinen asuminen ei levittäytyisi hallitsemattomasti alueille, jotka ovat irrallaan muusta yhdyskuntarakenteesta.

Lähellä ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, eikä luonnonsuojelulain 35.1 §:n mukainen arviointi ole tarpeen.

Käyttötarkoituksen muutoksen loma-asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi voidaan katsoa tuovan kaupungille sekä hyvinvointialueelle lisäkustannuksia muun muassa palveluiden järjestämisvelvoitteen vuoksi, koska rakennuspaikka on yhdyskuntarakenteen, alueiden käytön sekä palvelujen saatavuuden kannalta epäsuotuisalla alueella. Rakennuspaikka ei sijaitse myöskään kohtuullisen etäisyyden päässä alakoulusta tai vilkkaasta koulukuljetusreitistä. Koska päätös on kielteinen, vaikutuksia edellä mainittuihin seikkoihin ei ole.

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen on vastoin alueidenkäyttölain 5 §:ssä asetettuja tavoitteita. Haettu poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen ei katsota vaikeuttavan luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa muotoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (RakL 57 §.)

Päätös Lupaa ei myönnetä. Haettu rakentaminen ei täytä alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Toimivallan peruste Kuopion 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 Kaupunkirakennelautakunta
Alueellinen rakennusvalvonta

Lunastus 225 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 17.10.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 25.11.2025.

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