

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Väinölänniemi, Koljonniemenkatu 1
Selostus ja perustelu	Hotellilaivan (391 k-m2) sijoittaminen Kuopion satamaan. Poikkeamista haetaan hotellilaivan sijoittamiseksi vesialueelle (W). Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityishenkilö
Rakennuspaikka	297-407-0002-0000 Noin 200 m ² määräala kiinteistöstä 297-407-2-0.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Voimassa oleva asemakaava ei sisällä hotellilaivan sijoittamiselle oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Kiinteistöllä 297-407-2-0 on voimassa vuonna 1903 vahvistunut asemakaava, jossa ko. määräala on vesialuetta (W).
Nykyinen tilanne	Kiinteistö 297-407-2-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 31.12.1942 ja sen pinta-ala on 4 811 726 m ² . Hakemus koskee noin 200 m ² suuruista määräalaa. Kiinteistö on Kuopion kaupungin omistuksessa ja hakijalla on vuokra-alueita koskeva määräaikainen rakennuslupa, joka on voimassa 31.3.2026 saakka.
Pyydetyt lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 20.10.2025. Kokouksessa todettiin, että laiva näyttäisi tulevan osittain Koljonniemenkadun linjalle, mutta se ei merkittävästi rajoita järvinäkymää alueella. Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun, alueellisen ympäristönsuojelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Liikennesuunnittelun lausunnon mukaan hotellilaivan sijoittamiselle ei ole estettä. Toiminnolle ei voida osoittaa omia pysäköintipaikkoja, mutta matkustajasataman alueella on runsaasti pysäköintitilaa voimassa olevien ehtojen mukaisesti. Satamalaituri toimii myös jalankulun ja pyöräilyn reittinä, ja huoltoliikenteessä on varmistettava kulkuväylän esteettömyys sekä pysäköinti vain merkityillä paikoilla.
Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapureiden 297-1-35-2 ja 297-1-37-1 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.
Päätöksen perustelut	Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että hotellilaivan sijoittamiselle Kuopion satamassa sijaitsevalle vesialueelle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2017 sekä määräaikainen rakennuslupa, joka on edelleen

voimassa. Hakijan näkökulmasta laivan sijoituspaikka kuuluu satamakokonaisuuteen, eikä sen käyttö vaaranna satamaliikennettä tai estä alueen kehittämistä. Hakijan mukaan laiva on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, ja satamapäällikön lausunnon perusteella vuokrasopimusta voidaan jatkaa enintään kymmenen vuotta. Hakijan mielestä hotellilaiva ei aiheuta meluhaittaa tai merkittävää liikennettä, eikä hanke vaikeuta alueen kaavoitusta tai johda laajamittaiseen rakentamiseen. Tämän lisäksi hakija arvioi, että hotellilaiva sopii hyvin Kuopion kaupunkikuvaan ja kulttuurihistorialliseen satamamiljööseen.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä vesialueen hyödyntäminen matkailu- ja majoitustoimintaan tukee satama-alueen monipuolista ja tarkoituksenmukaista käyttöä. Hotellilaiva tarjoaa matkailupalveluja, jotka edistävät paikallisen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Hankkeesta ei aiheudu haittaa asemakaavan tavoitteille, koska se tukee vesialueen käyttöä. Hanke ei myöskään edellytä muutoksia satamaliikenteeseen tai muuhun rakennettuun ympäristöön. Alueen asemakaava on laadittu ajankohtana, jolloin hotellilaivan sijoittamisen tarpeeseen ei ole pystytty varautumaan.

ELY-keskuksen esiin nostama maisemavaikutus on huomioitu hakemuksen käsittelyssä. Hotellilaiva vaikuttaa satama-alueen näkymiin sekä maa-alueen että vesistön suunnasta, mutta se on jo vakiintunut osa sataman kaupunkikuvaa ja kulttuuriympäristöä. Laivan sijoittuminen ei peitä järvimaisemaa enempää kuin muut alueella pitkään paikallaan olleet sisävesilaitat. Lisäksi laivan sijainti ei muutu aiemmasta, vaan se säilyy nykyisellä paikallaan. Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa asemakaavoitukselle tai luonnonympäristölle.

Liikennesuunnittelun lausunnon mukaan hotellilaivan toiminta ei edellytä erillisten pysäköintipaikkojen osoittamista lähialueelle, sillä matkustajasataman alueella on riittävästi pysäköintitilaa voimassa olevien ehtojen mukaisesti. Pysäköintitarve ajoittuu pääasiassa ilta- ja yöaikaan, jolloin yleiset pysäköintipaikat ovat vähäisessä käytössä ja soveltuvat hotellilaivan asiakkaiden käyttöön. Hakijan tulee varmistaa huoltoliikenteen osalta kulkuväylien esteettömyys ja pysäköinti vain merkityillä paikoilla.

Asiasta on myönnetty vastaava poikkeamislupa asemakaavapäällikön päätöksellä 14.3.2017 § 7. Maankäytöllinen tilanne ei ole muuttunut päätöksen jälkeen. Haettu lupa on luonteeltaan vastaava, minkä vuoksi lupa on myös perusteltua myöntää.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia yritystoimintaan. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

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	Emilia Kosonen		
Liitteet	Kiinteistörekisteriote Pääpiirustukset	1 kpl 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 24.10.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .		
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 02.12.2025.		

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