

Poikkeaminen Poikkeaminen / Hatsala, Opistokuja 1

Selostus ja perustelu Uuden myymälärakennuksen laajentaminen.

Poikkeamista haetaan asemaakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, liittymäkiellosta ja autopaikkavaatimuksesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Rakennuspaikka 297-006-0023-0003
Kortteli 23 tontti 3.

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- Kerrosala 946 k-m² ylittää asemaavan mukaisen 500 k-m² rakennusoikeuden.
- Ajoneuvoliittymä sijoittuu asemakaavassa osoitetulle liittymäkieltoalueelle.
- Asemakaavan mukaisia autopaikkoja toteutetaan 12 kpl sijasta 11 kpl.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.2.2020 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALPY-3). Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.

Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 500. Tontin lounaislaidasta keskelle ulottuvalle rakennusalueelle on merkitty kaksi nuolta, jotka osoittavat rakennusalan luoteis- ja koilliskulman sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala on kaavassa jaettu neljään eri käyttötarkoituksialueeseen, joista suurimmalle saa rakentaa yhden kerroksen korkuisen liike- ja toimistorakennuksen (k). Toiselle alueelle on sallittu kaksikerroksinen rakennus, kolmannelle yhden kerroksen korkuinen katos (kt), ja pienimmälle alueelle on osoitettu ohjeellinen alue jätesäiliöiden sijoittamista varten (jäte).

Tontin koillislaidan läpi kulkee asemakaavassa sitovalla merkinnällä osoitettu aluevaraus, joka on tarkoitettu jalankululle ja pyöräilylle (pp). Eteläosassa on ohjeellinen alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i). Lisäksi tontilla on asemakaavamääräyksiä, jotka koskevat ajoneuvoliittymän kieltä sekä rakennuksen ääneneristävyyttä.

Asemakaavan mukaisia autopaikkoja tulee olla yksi 80 liike- toimisto ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/80Km²). Asemakaavan

mukaisia polkupyöräpaikkoja tulee olla yksi 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1pp/50 Km2).

Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje (rto-2).

Nykyinen tilanne

Tontti 297-6-23-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.6.2021 ja sen pinta-ala on 2 263 m². Tontti on hakijan omistuksessa ja rakentamaton.

Pyydetyt lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa.

Kunnallistekninen suunnittelu totesi, että tonttiliittymäratkaisua on kehitetty aiempien keskustelujen perusteella. Poikkeaminen liittymäkiellosta on hyväksyttävissä ja hakija vastaa tonttiliittymän siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Poikkeaminen autopaikoista hyväksytään. Suositellaan, että autopaikoille asetetaan liikennemerkkein sopiva aikarajoitus, jotta ne palvelevat kiinteistön tarpeita. Alueen asukkaiden sekä oppilaitosten asiakkaiden arvioidaan saapuvan lähikauppaan pääosin kävellen tai pyöräillen.

Naapurien kuuleminen

Kuopion kaupunki on suorittanut naapureiden 297-6-23-4 ja 297-6-23-2 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että laajennus toteutetaan huoltopihan alueella jatkamalla katosta rakennuksen ulkoseinälle saakka. Rakennusoikeuden ylitys (126 m²) johtuu katosalueen kattamisesta, mikä hakijan näkemyksen mukaan parantaa kaupunkikuvaa ja alueen turvallisuutta verrattuna avoimeen jäte- ja lastaustilaan. Tonttiliittymän vähäinen siirto liittymäkieltoalueelle on hakijan mukaan tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi, sillä vinosti toteutettu liittymä heikentäisi näkyvyyttä ja aiheuttaisi vaaraa kevyelle liikenteelle. Hakija perustelee lisäksi, että autopaikkavaatimuksesta poikkeaminen koskee yhtä autopaikkaa ja kerrosalan lisäys johtuu huoltopihan kattamisesta, eikä se näin ollen lisää asiakas- tai henkilöstöliikennettä.

Alueen asemakaavassa ei ole erikseen määritelty rakennusoikeutta myymälärakennuksen huoltopihalle, koska sitä ei ole asemakaava-alueen sitovassa rakentamistapaohjeessa esitetty katettavaksi. Tämän vuoksi huoltopihan pinta-alaa ei ole laskettu mukaan asemakaavan rakennusalaan. Huoltopihan kattaminen on kuitenkin perusteltua alueen turvallisuuden näkökulmasta, sillä se vähentää luvattoman liikkumisen ja ilkeiden riskiä. Rakennusoikeuden ylityksestä ei aiheudu haittaa asemakaavan kaupunkikuvallisille tavoitteille, koska kattamaton huoltopiha ei muodosta merkittävää kaupunkikuvallista elementtiä. Lisäksi suurempi liikerakennus mahdollistaa alueelle paremmat kaupalliset palvelut.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, parantaa alueen palvelutasoa ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa kaupallisten palveluiden toteutumisen alueella ja tarkoituksenmukaiset liikennejärjestelyt tontilla. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Kunnallisteknisen suunnittelun lausunnon mukaan lupahakemuksen tonttiliittymäratkaisua on kehitetty aiempien keskustelujen perusteella. Poikkeaminen liittymäkiellosta ja autopaikkojen määrästä on

hyväksyttävissä. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida lausunnon mukaiset asiat, eli tonttiliittymän siirtoon liittyvät kustannukset sekä autopaikkojen aikarajoitus liikennemerkillä.

Asiasta on myönnetty vastaava poikkeamislupa asemakaavapäällikön päätöksellä 2.9.2025 § 26. Tilanne ei ole muuttunut aikaisemman luvan myöntämisen tilanteesta ja aikaisemman päätöksen perustelut ovat voimassa myös tämän päätöksen osalta. Tämän lisäksi huoltotilan rakennusoikeudellinen tarkastelu olisi ollut mahdollista tehdä aikaisemman luvan yhteydessä.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivisia vaikutuksia alueen palvelutasoon ja yritystoimintaan. Suuremmalla liiketilalla on positiiviset vaikutukset alueen asukkaiden palveluihin.

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 € ja naapureiden kuuleminen 180 €, yhteensä 730 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).

Päätöksen kuulutus

Päätös kuulutetaan 27.11.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi.

Lainvoimaisuus

Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 06.01.2026.

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