

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Neulamäki, Havukuja 17
Selostus ja perustelu	Palvelurakennuksen rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusosalasta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Hoivarakentajat Oy
Rakennuspaikka	297-026-0069-0006 Kortteli 69 tontti 6.
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 5.4.1982 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus on osoitettu tontin kesiosaan tehokkuusluvulla $e=0,5$ rakennusalan rajauksena. Tontti rajautuu koillis- ja kaakkoisreunalla lähivirkistysalueeseen, lounaassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun Rasipolkuun, sekä luoteessa erillispientelöjen korttelialueisiin ja Havukujan katualueeseen. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan 15% rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten (as 15%). Tämän lisäksi asemakaavaan on merkitty rakennusala maanalaista väestönsuojaa varten (ma-v). Tontin luoteisosassa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Nykyinen tilanne	Tontti 297-26-69-6 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.3.1983 ja sen pinta-ala on 3 418 m ² . Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa ja siitä on tehty hakijan toimesta varauspäätös 20.8.2025. Tontti on rakentamaton.
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Hakemuksesta on pyydetty myös kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Kunnallistekninen suunnittelu totesi, että kaikki rakenteet, myös luiskat tulee olla tontin puolella. Tontin ajoneuvoliittymä on muotoiltava siten, että kadulta tulevat hulevedet ei ohjautu tontille. Olemassa oleva vesihuollon ja huleveden verkosto, avo-oja ja viereiselle tontille menevä vesihuollon tonttiliittymä tulee huomioida tontin suunnittelussa. Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan kaavan mukainen yleiselle

jalankululle varattu alueen osa on ilmeisesti esitetty suunnitelmassa, ja tämä tulee huomioida kunnossapidossa. Autopaikkojen riittävyyttä on vaikea arvioida, mutta hakijan on varmistettava, että tontilla on riittävästi pysäköintipaikkoja sekä henkilökunnalle että vieraille. Lisäksi pyöräpysäköintiratkaisuja ei ole suunnitelmissa esitetty, joten kestävä liikkuksen näkökulmasta ne tulisi sisällyttää hankkeeseen.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan rakenteet luiskineen tulee olla tontin puolella eikä niitä saa ulottaa Neulamäenpuiston puolelle.

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 24.11.2025 seuraavaa:

"Todettiin, että rakennus sijoittuu kadun päähän omakotitaloalueelle ja istuu ympäristöönsä hyvin. Rakennuksen uusi, yhtenäinen väritys on kaupunkikuvaan sopiva ja hyväksyttävissä. Pieni sävyero sokkelin ja julkisivun välillä on suositeltavaa, mutta nykyinen ratkaisu on hyväksyttävissä."

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapureiden 297-26-62-1, 297-26-69-5 ja 297-26-69-7 kuulemisen. Kiinteistöjen 297-26-69-5 ja 297-26-69-7 omistaja jättivät hakemuksesta muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Kiinteistöjen 297-26-69-5 ja 297-26-69-7 17.11.2025 jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Aloitteen sisältö:

Esitämme, että Havukuja 17 (70150 Kuopio) tontilla tapahtuva rakennusaikainen liikenne ohjataan Rasinpolun kautta. Lisäksi ehdotamme, että myös rakennuksen valmistumisen jälkeen saattoliikenne ohjataan Rasinpolun kautta, jotta Havukujan liikenneturvallisuus ja asumisviihtyisyys säilyvät.

Esitämme myös, että Havukuja 17 tontille ei rakenneta yli 256 m² asuinhuoneistoiksi verrattavia tiloja.

Perustelut:

- Havukujan katu on kapea ja ylöspäin nousevalla kaistalla on pysäköinti sallittu, mikä tekee raskaasta liikenteestä ja myöhemmästä saattoliikenteestä turvallisuusriskin.
- Tämän takia on käytännössä katsoen kaksi suuntainen, mutta yksi kaistainen katu. Kuva osoittaa, että kaksi autoa ei sovi kohtaamaan kadulla, kun kadun varteen on pysäköity autoja.
- Rasinpolku tarjoaa paremman ja turvallisemman reitin sekä rakennusaikaiselle että käytönaikaiselle liikenteelle. Rakennuttajakin on todennut, että heidän olisi helpoin tuoda rakennustarvikkeet Juontotien ja Rasinpolun kautta.
- Tontin rakennusoikeus on 1709 m², josta asemakaavan mukaan 15% saa käyttää asuinkäyttöön. Tämän tarkoittaa, että vammaisasumiseen käytettävä neliömäärä ei saa ylittää 256 m². Uuden vammais palvelulain (675/2023) mukaan ympärivuorokautisen vammaisasumisen vähimmäispinta-ala ei ole lakiin tarkasti määrätty. Käytännössä suosituksena on pidetty, että omalle asunnolle on riittävä tila 20-25 m². Tämän lisäksi tulevat yhteistilat oleskeluun, ruokailuun ja hoitoon.

On tärkeää varmistaa, että kaavamääräyksiä noudatetaan ja että liikennejärjestelyt tukevat alueen käyttötarkoitusta ja ovat turvallisia.

Toimenpide-ehdotus:

Kaupunki selvittää mahdollisuuden ohjata kaikki Havukuja 17:n rakennusaikainen ja rakennuksen käyttöönoton jälkeinen saatto- ja huoltoliikenne Rasinpolun kautta.

Kaupungin tulee varmistaa, että rakennusoikeuden käyttö vastaa asemakaavan määräyksiä, eikä tontille rakenneta meille rakennuttajan kertomaa noin 30 hengen tuetun asumisen yksikköä.

Kaupungin tulee varmistaa, jos tonttiliittymä toteutetaan Havukujan kautta, että Havukujan kadun talvikunnossa pidossa aurauslunta ei enää kerätä ja säilytetä Havukujan päädyssä tontin 17 kohdalla."

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että tontille halutaan rakentaa kaksikerroksinen vammaispalveluyksikkö, jossa on 18 ympärivuorokautisen hoivan asukashuonetta sekä 13 yhteisöllisen asumisen huonetta yhteistiloihin. Hakijan mukaan poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusala on välttämätöntä, koska tontin rakennusala on ahdas ja ylitykset mahdollistavat asianmukaisen ja toimivan kokonaisuuden. Hakija katsoo, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään haittaa luonnonsuojelun tavoitteita, sillä tontti on harvapuustoinen ja sijaitsee toimivan katuverkoston alueella. Rakennetun ympäristön suojelutavoitteisiin poikkeamisella ei ole vaikutusta, eikä hanke muuta kaupunkikuvaa merkittävästi. Hakija korostaa, että Pohjois-Savon hyvinvointialueella on merkittävä tarve kyseisen käyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle, ja sopivia tontteja on niukasti saatavilla.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä rakennusalan ylitys on vähäinen ja hanke edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä asemakaavan toteutumista. Rakennuksen sijoittaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle mahdollistaa esteettömän saattoliikenteen ja turvalliset poistumisreitit vaikeakulkuiselle käyttäjäryhmälle. Ratkaisu parantaa rakennuksen massoitteita ja sovittamista ympäristöön. Rakennuksen käyttötarkoituksen vuoksi sen päätyihin tarvitaan katetut poistumistieportaat, mikä edellyttää rakennusalan ylitystä. Lisäksi tontin suuret korkoerot ja kaavassa määrätty tonttiliittymä vaikuttavat suunnitteluun. Ratkaisu tukee kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista, ja hakija on muuttanut suunnitelmaa kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon perusteella.

Alueen asemakaava on laadittu aikana, jolloin rakennusten mitoitus, esteettömyysvaatimukset sekä paloturvallisuus ja jätehuollon järjestelyt eivät olleet huomioituja nykyisessä laajuudessaan. Rakennuksen sijoittaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle mahdollistaa esteettömän saattoliikenteen ja turvalliset poistumisreitit vaikeakulkuiselle käyttäjäryhmälle.

Piharakennuksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on perusteltua, koska ylitys on vähäinen ja ratkaisu parantaa huoltopihan toiminnallisuutta sekä mahdollistaa jätteen sijoittamisen riittävän etäälle pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennuksesta. Ratkaisu tukee asianmukaisten piha- ja huoltajärjestelyjen toteuttamista ilman, että asemakaavan keskeiset tavoitteet muuttuvat. Lukittuun jätekatokseen sijoitetut jäteasiat ehkäisevät ympäristöhaittoja ja parantavat jätehuollon turvallisuutta jätelain ja paikallisten määräysten mukaisesti.

Kunnallisteknisen suunnittelun sekä viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausuntojen mukaan kaikki rakenteet, myös luiskat, tulee sijoittaa tontin puolelle. Rakennuspaikka on kaakon suuntaan laskeva rinnetontti, jolla on

noin kahdeksan metrin korkeusero. Suorakaiteen muotoinen rakennusala on tontin keskiosassa. Korkeuseron vuoksi tontin rajojen vähäinen ylittäminen maamassojen luiskilla on perusteltua, jotta piha-alueet, pysäköinti ja huoltoliikenne voidaan toteuttaa esteettömästi. Luiskalle varattavalle alueelle tulee tehdä erillinen rasitesopimus. Tontin hulevesien hallinta sekä olemassa olevat vesihuolto- ja hulevesiverkosto, tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Lisäksi liikennesuunnittelun lausunnossa esitetyt asiat, eli yleiselle jalankululle varatun alueen osan kunnossapito, sekä riittävän määrän auto- ja polkupyöräpysäköintipaikkoja, tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaan omakotitaloalueen kadun päähän sijoittuva rakennus istuu ympäristöönsä hyvin. Rakennuksen yhtenäinen väritys on kaupunkikuvaan sopiva ja hyväksyttävissä. Hakija on kehittänyt suunnitelmaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti, jolloin poikkeamisella esitetty ratkaisu on kaupunkikuvallisesti hyväksyttävissä.

Muistutuksessa todetaan, että Havukujan liikenneturvallisuus ja asumisviihtyisyys vaarantuvat, mikäli rakennusaikainen ja myöhempi saattoliikenne ohjataan Havukujan kautta. Kulku tontille tulee järjestää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Havukujan kautta, eikä poikkeamisella voida muuttaa alueen liikenneratkaisuja. Rakentamisen aikainen liikenne on tilapäistä ja normaalia asemakaavan mukaisessa rakentamisessa. Rakennusalan ylityksellä ei ole vaikutusta alueen liikenteeseen.

Muistutuksessa todetaan myös, että vammaisasumiseen käytettävä neliömäärä ei saa ylittää 256 m² eli 15 % tontin rakennusoikeudesta. Asuinhuoneistojen kerrosalan rajoitusta ei sovelleta hankkeeseen, koska ko. hoivatoiminta ei vertaudu tavalliseen asumiseen vaan palvelurakentamiseen. Käyttötarkoitus on asemakaavan mukaista.

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 toimintasäntö 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 Muistutuksen tekijät	
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Alueellinen rakennusvalvonta Maaomaisuuden hallintapalvelut	
Lunastus	Päätös 550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).	
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 09.12.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 16.01.2026.	

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