

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Päiväranta, Päivärannantie 18
Selostus ja perustelu	Uuden ravintolarakennuksen ja jätekatoksen rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusala- ja rakennusoikeudesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Kiinteistö Oy Kuopion Päivärannantien Kauppa
Rakennuspaikka	297-020-0040-0004 Kortteli 40 tontti 4.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Rakentaminen 519 k-m² ylittää asemaavan mukaisen 15 000 k-m² rakennusoikeuden 519 k-m²:llä. - Haettu rakentaminen ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan sijoittumalla rakennusalan ulkopuolelle tontin luoteisosaan.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.10.2005 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on kaavassa määrätty (KM-3). Tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on osoitettu suurimmalla sallitulla keskikorkeudella metreissä. Korkeuden saa ylittää tontilla välttämättömästi tarvittavien teknisten laitteiden osalta (h-1=12). Tontin rakennusoikeus on 15 000 k-m². Tontin lounaisosaan on kaavassa osoitettu pysäköimispaikka. Alue on jaettava istutuskaistoilla tarkoituksenmukaisesti osiin ja alueella olevat huomattavat puut on säilytettävä. Alueelle saa sijoittaa varastoja ja katoksia (p-4) sekä alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelumittareita (lh-1). Tontin kaakkoisosassa on toinen pysäköimispaikka, jonka alue on jaettava istutuskaistoilla tarkoituksenmukaisesti osiin ja alueella olevat huomattavat puut on säilytettävä (p-3) sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaavan mukaisia autopaikkoja tulee olla yksi 25 kerrosneliömetriä kohti (1 ap/25m²). Asemakaavassa on lisäksi määräykset koskien mm. tontin asuntojen enimmäismäärää, maansiirto- ja kaivuutyöitä, päällystetyn piha-alueen vettä läpäisevä osuuden pinta-alaa sekä ajoneuvojen liittymäkieltoa.
Nykyinen tilanne	Tontti 297-20-40-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 19.1.2007 ja sen pinta-ala on 48 475 m ² . Tontti on hakijan omistuksessa ja sillä sijaitsee vuonna 2008 valmistunut tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalli.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa. Hakemuksesta on pyydetty kaupunkikuvatyöryhmän, alueellisen ympäristönsuojeluviranomaisen ja Väyläviraston lausunto.

Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan poikkeaminen autopaikoista ei ole perusteltua tasapuolisuuden vuoksi. Kunnallisteknisellä katusuunnittelulla, viher- ja virkistysaluesuunnittelulla sekä maaomaisuuden hallintapalveluilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 17.11.2025 seuraavaa:

"Paikka on kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla, mutta on lähtökohtaisesti pysäköintialuetta kehittävä. Rakennusta pidettiin paikkaan sopivana. Poistuvaa puustoa tulee korvata ja lisätä rakennettavan terassin ympärille. Kaivattiin vaihtoehtoista ehdotusta, jossa huomioitaisiin julkisivussa viereisen kauppakeskuksen vihertävä vaakajulkisivuaihe."

Alueellinen ympäristönsuojelu lausui 15.12.2025 seuraavaa:

"Hankealueen täyttöihin on käytetty jätebetonia ja alueella aiemmin sijainneen jakeluaseman rakenteita (öljynerottimet) sijaitsee ilmeisesti hankealueella. Edellä mainitut asiat tulee huomioida rakentamislupavaiheessa."

Väyläviraston lausunto 18.11.2025 on päätöksen liitteenä ja sen sisältöä on käsitelty kohdassa "Päätöksen perustelut".

Naapurien kuuleminen

Kuopion kaupunki on suorittanut naapurin 297-20-9905-1 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kaksikerroksinen autokaistallinen ravintolarakennus ja siihen liittyvä jätekatos nykyiselle pysäköintialueelle. Uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 519 m², mikä ylittää asemakaavan rakennusoikeuden noin 2,6 %. Hakija on perustellut päätöstä sillä, että rakennus sijoittuu tontin vähiten käytössä olevalle pysäköintialueelle, ja hanke voidaan toteuttaa olemassa olevien liikennejärjestelyjen puitteissa ilman merkittäviä haittoja kaavan toteuttamiselle tai ympäristölle.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, parantaa alueen palvelutasoa ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Uudisrakentaminen mahdollistaa ravintolapalveluiden toteutumisen alueella sekä palvelutason säilyttämisen ja parantamisen. Ratkaisu tukee asemakaavan tavoitteita monipuolistamalla alueen käyttöä ja kaupunkikuvaa.

Poikkeaminen on kaavallisesti perusteltua, koska rakennusoikeuden ylitys on vähäinen suhteessa tontin kokonaisrakennusoikeuteen ja ratkaisu on asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen. Lisäksi hanke tukee asemakaavan tavoitteita kehittämällä pysäköintialuetta ja mahdollistamalla alueelle monipuolisemmat kaupalliset palvelut. Hanke täydentää alueen palvelutarjontaa. Ravintolapalvelut vahvistavat alueen kaupallista keskittymää, mutta poikkeamisen ei voida arvioida aiheuttavan haittaa keskustan ulkopuolisen kaupallisen keskittymän vahvistumiselle liikaa suhteessa keskusta-alueeseen. Ravintolapalveluiden vaikutukset ovat pääasiassa paikallisia ja hyödyntävät jo olemassa olevaa asiakaspotentiaalia. Näin ollen poikkeamisen myöntämisellä ei ole haitallisia kaupallisia vaikutuksia keskustalle.

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan todennut, että rakennus sopii ympäristöönsä ja kehittää kaupunkikuvaa pysäköintialueella. Hakijan tulee kaupunkikuvatyöryhmän mukaan huomioida poistuvan puuston korvaaminen ja viherympäristön lisääminen terassin yhteyteen. Julkisivuja ei edellytetä sovitettavaksi viereisen kauppakeskuksen julkisivuun, koska ravintolarakennuksen suunnittelussa saadaan käyttää yritykselle tyypillistä julkisivukonseptia.

Hakija on tarkentanut suunnitelmaa poikkeamislupaprosessin aikana saatujen lausuntojen perusteella. Jätekatos on siirretty osaksi rakennusta ja tontin pysäköintipaikkojen määrä on tarkistettu ja täydennetty niin, että se vastaa asemakaavan mukaista autopaikkavaatimusta (1 ap/25 m²). Hakija on myös ottanut viherympäristön lisäämisen huomioon tarkennetussa suunnitelmassa.

Väyläviraston ja alueellisen ympäristönsuojelun lausunnot tulee ottaa huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa erityisesti melun-, tärinän- ja hulevesien hallinnan sekä radan suoja-alueen osalta.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivissa vaikutuksia alueen palvelutasoon ja 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

Emiilia Kosonen

Liitteet

Lausunto	1 kpl
Kiinteistörekisteriote	1 kpl
Pääpiirustukset	1 kpl

YHTEYSTIEDOT

Postiosoite PL1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite Suokatu 42

Puhelin +358 17 18 2111

www.kuopio.fi
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Tiedoksianto	Hakija Pohjois-Savon ELY-keskus Väylävirasto
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Alueellinen rakennusvalvonta Maaomaisuuden hallintapalvelut
Lunastus	Päätös 2 200 € ja naapureiden kuuleminen 90 €, yhteensä 2 290 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 17.12.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 24.01.2026.

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