

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Itkonniemi, Sandelsinkatu 1
Selostus ja perustelu	Uuden myymälärakennuksen rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisista tontin rajoista, rakennusala- ja rakennusoikeudesta ja maanalaista johtoa varten varatun alueen osasta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Cibus MREC Oy
Rakennuspaikka	297-009-0027-0001 Kortteli 27 tontti 1, kortteli 39 tontti 3 ja määräala kiinteistöstä 297-9-9901-0.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Rakentaminen ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan, rakennusalan länsiosassa. - Rakentaminen 602 k-m ² ylittää asemaavan mukaisen 400 k-m ² rakennusoikeuden 202 k-m ² :llä. - Rakentaminen sijoittuu asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varattavalle alueelle.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 9.5.1980 vahvistama asemakaava, jossa ko. alue on liikerakennusten korttelialuetta (AI). ja katualuetta. Tontin suurin sallittu kerrosaluku on yksi (I). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 400, sekä rakennusalueen rajauksella tontin itäosaan, neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Tontin keskikohdan läpi kulkee asemakaavassa sitovalla merkinnällä osoitettu aluevaraus, jonka käyttötarkoitus on maanalaisia johtoja varten varattava alue. Tontin etelä- ja länsireunalle on asemakaavassa merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Nykyinen tilanne	Tontti 297-9-27-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.4.1939 ja sen pinta-ala on 804 m ² . Tontti on hakijan omistuksessa ja sillä sijaitsee vuonna 1961 rakennettu myymälärakennus, jolle on myönnetty purkulupa. Kiinteistö 297-9-39-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.1943 ja sen pinta-ala on 349 m ² . Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa ja rakentamaton. Kiinteistö 297-9-9901-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.5.1981 ja sen pinta-ala on 82 698 m ² . Hakemus koskee kiinteistön rakentamatonta määräalaa. Kiinteistö on Kuopion kaupungin omistuksessa. Hakijalla on 5.6.2025 Kuopion kaupungin kanssa tehty valtakirja uuden tonttijaon mukaisen tontin 297-9-27-4 muodostamista varten.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 26.9.2025. Kokouksessa korostettiin rakennuksen suunnittelun ja maakunnallisten arvojen huomioimista. Nykyiselle rakennukselle on myönnetty purkamislupa. ELY totesi, että rakennuksen sijoittuminen on tärkeää ja suunnitelma vaikuttaa hyvältä. Kaupunki totesi, että poikkeamista haetaan rakennusalue- ja rakennusoikeudesta ja johtovarauksesta; uusi rakennus rajaisi Itkonniemenkatua ja tukisi alueen kehitystä. Todennäköisesti kyseessä on päivittäistavarakauppa, mutta liitteinä on vasta asemapiirros. Rakennusvalvonta huomautti, että viheraluetta jää vain kapeasti kaupan ja omakotitonttien väliin.

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

Hakemuksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja kulttuurihistoriallisen museon lausunnot, koska tontti sijaitsee Kuopion Itkonniemen Vanha-Asema - osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitetulla alueella (/s).

Kunnallistekninen suunnittelu totesi, että tontti ja katualue tulee suunnitella kokonaisuutena. Suunnitelmissa on esitettävä turvalliset yhteydet moottoriajoneuvoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle nykyiseen verkkoon. Hakijan tulee laatia katu- ja hulevesisuunnitelma kaupungin ohjeiden mukaisesti yhteistyössä kunnallistekniikan kanssa. Katusuunnitelman muutos edellyttää viranomaiskäsittelyä. Ajouradan leveys tulee olla 5,5 m, eikä tontin ja ajouradan väliin tule jalkakäytävää. Kapeat katuviheralueet kivetään, eikä tonttiliittymään osoiteta suojatietä. Kuivatusratkaisut on suunniteltava uudelleen siten, että rakenteet sijoittuvat katualueelle. Hakijan tulee olla yhteydessä Kuopion Energiaan kaukolämpölinjan osalta ja sopia ajoissa toteutuksesta kaupunkitekniikan kanssa. Kaikki muutoksista aiheutuvat kustannukset kuuluvat hakijalle. Lisäksi on varmistettava lumenlajitusalueen riittävyys ja toimivuus.

Kunnallisteknisen liikennesuunnittelu totesi, että koska tontin ja katualueen rajat muuttuvat, on alue suunniteltava kokonaisuutena. Kaupungilla ei ole alueella omia katusuunnittelutarpeita, joten suunnittelu ja rakentaminen ovat hakijan vastuulla yhteistyössä kaupungin kanssa. Suunnittelussa on huomioitava liittyminen katuverkkoon, maanalaiset verkostot ja niiden mahdolliset siirrot, turvalliset liikenneyhteydet sekä pysäköinti- ja huolto liikennejärjestelyt. Tontille on osoitettava lumitilat. Suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista vastaa hakija.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan katualueella kasvava arvokas mänty tulee säilyttää. Tontinkäyttösuunnitelmaa on kehitettävä viheralueiden osalta, ja tontilla voidaan säilyttää tai istuttaa kasvillisuutta laadukkaalla suunnittelulla.

Pohjois-Savon ELY-keskus on lausunnoissaan 21.11.2025 todennut, että poikkeamisesta ei ole huomautettavaa.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 26.11.2025 seuraavaa:

"Lausuntoaineistossa ei esitetä suunnitelmia uudisrakennuksesta. Alueellinen vastuumuseo esittää pohdittavaksi, miten jatkosuunnittelussa tulisi huomioiduksi yleiskaavassa osoitettu /s-merkintä. Yleiskaavan (v.2020) mukaan ympäristö tulee säilyttää. Kortteli kuuluu osaksi kulttuuriympäristöarvoiltaan maakunnallisesti merkittävään Itkonniemen

teollisuusalueeseen (MA 11.628). Alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa suunnitelmaan."

Naapurien kuuleminen

Kuopion kaupunki on suorittanut naapureiden 297-9-31-2, 297-9-27-5, 297-9-27-6, 297-9-22-24, 297-9-22-25, 297-9-22-26, 297-9-22-27 ja 297-9-31-11 kuulemisen. Kiinteistöjen 297-9-31-2 ja 297-9-27-5 omistajat jättivät hakemuksesta muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Kiinteistön 297-9-31-2 10.11.2025 jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

- " - Logistiikan paikka on haitallinen.
- Alkoholien ja huumeiden käyttö levisi pihapiiriin jo vanhan kaupan aikana.
- Kaupan sijainti on väärä."

Kiinteistön 297-9-31-2 19.8.2025 jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Huomautukset:

Jo edellinen liikekiinteistö tuotti meille haittaa. Roskat heiteltiin pitkin aidan vierustaa ja jopa tontille. Kesäaikaan kaupan läheisyydessä vietti aikaa alkoholia nauttivat ihmiset sekä vuoden ympäri jatkuva huumekauppa toimi talomme vieressä. Lapsiperheenä sekavien ja juopuneiden ihmisten (jotka myös tekivät tarpeensa minne sattuu) läsnäolo heti oman pihapiiriin välittömässä läheisyydessä koetaan arkea rasittavaksi tekijäksi. Liikekiinteistön tyhjennettyä yllä olevat ongelmat poistuivat. Tulevaan liikekiinteistöön suunniteltu lastaussilta Sandelsinkadun puolella tuo merkittävää meluhaittaa naapureille tavarantoimittajien toimiessa etenkin yöaikaan. Lisäksi asiassa on otettava huomioon myös kadun turvallisuus. Katu on kapea etenkin talviaikaan ja Sandelsinkatu 2:n rakennus peittää kevyenliikenteen väylältä tulevat jalankulkijat sekä isot ja pienet pyöräilijät. Sandesinkadun kautta kulkee paljon lapsiperheitä ja päiväkotiryhmiä. Tämä huomioon ottaen lastaussilta olisi järkevämpi sijoittaa Itkonniemenkadun puolelle. Suunnitelmassa oli myös kierrätyspisteen poistaminen parkkipaikan myötä. Itkonniemeläiset tekivät ison työn saadakseen kierrätyspisteen takaisin kun Rinki ekopiste sen poisti. Alueella on paljon omakotitaloja jotka tarvitsevat kierrätyspistettä kierrätyksen onnistumiseksi."

Kiinteistön 297-9-27-5 10.11.2025 jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Kannanotto, on huomautettavaa rakentamislain 57 § mukaisesta poikkeamasta
Naapuritonttillemme haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisista tontin rajoista, rakennusosalasta, rakennusoikeudesta ja maanalaisen johdon varatun alueen osasta.
Hankkeen kuvauksessa tuodaan esille, että nykyisen 400 neliön rakennusoikeuden omaavalle tontille suunnitellaan 600 neliön myymälärakennusta, jolloin muodostettava tontti tulee ulottumaan myös katualueelle.

Perusteluina poikkeamalle on tuotu esille mm. "päivittäistavarakauppa ei mittakaavallisesti riko pientalovaltaista ympäristöä, koska tontilla on ollut aiemminkin liikerakennus". Rakentamislain 59 § mukaisesti kuitenkin tämän kokoluokan suurentaminen ei ole enää käsittääksemme vähäinen poikkeama, huomioiden 200 neliön rakennusoikeuden lisäys eli 1/3 nykyisestä rakennusoikeudesta.

Suunnitellun liikerakennuksen koon lisäys ja pohjakuvaan merkaturun liikerakennuksen sijoittuminen Sandelsinkatuun nähden aiheuttaa merkittävää haittaa Sandelsinkadun asukkaille. Asemapiirustuksessa liikerakennuksen huoltotila on sijoitettu Sandelsinkadun alkupään nurkkaukseen. Rekka-auto liikenne, kuten tavaroiden lastaus- ja siirrot tapahtuvat ahtaassa ja vaarallisessa paikassa, huomioiden lähetyvillä oleva jalkakäytävä ja talojen piha alueet. Rekka-autojen ajaminen, peruuttamiset pihakadulla, aiheuttaa merkittävää turvallisuus riskiä Sandelsinkadun asukkaille, lapsille ja siinä kulkevalle pihaliikenteelle.

Liikekiinteistöön tulevan huoltotilan tulee olla sijoitettuna Itkonniemen kadun puolelle, missä se on ollut myös aiemmin, huomioiden em. turvallisuusnäkökulmat. Suunnitellun liikerakennuksen rakennusoikeuden kasvattamisen takia, ei myöskään pidä poistaa Itkonniemeläisten aktiivisesti käytössä olevaa ekopistettä."

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että liikerakentaminen parantaa alueen palveluja ja tukee Itkonniemen kehitystä. Suunnitteilla oleva noin 600 m²:n päivittäistavarakauppa ei mittakaavaltaan riko pientalovaltaista ympäristöä, koska tontilla on aiemmin ollut liikerakennus. Uuden tontin koko mahdollistaa rakennusoikeuden kohtuullisen ylityksen ja turvaa liiketoiminnan toimintaedellytykset. Lisäksi täydennysrakentaminen selkeyttää risteysalueen nykyistä epämääräistä kaupunkikuvaa.

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.

Hanke on alueen asemakaavan pääkäyttötarkoituksen, eli liikerakennusten korttelialueen mukainen ratkaisu, joka tukee alueen palveluiden kehittämistä. Rakennusoikeuden ylitys on suhteessa tontin kokoon kohtuullinen, eikä ratkaisu aiheuta haittaa asemakaavan kaupunkikuvallisille tavoitteille. Lähikauppojen rakennusoikeuden tarve on myös muuttunut asemakaavan laatimisen ajankohdasta. Uusi rakennus sijoittuu katualueen rajaan ja parantaa risteysalueen kaupunkikuvaa. Tämän lisäksi poikkeaminen mahdollistaa päivittäistavarakaupan toteutumisen alueelle, jossa vastaavaa palvelua ei ole lähistöllä.

Rakennusalan ylittäminen johtoa varten varatulle alueen osalle on perusteltua koska johtoalueelle ei ole nykyisin tarvetta. Myymälärakennuksen laajentaminen kohti Sotilaspojankatua on perusteltua koska se edistää Itkonniemenkadun kaupunkikuvaa rajaamalla kadunvartta. Tarkoituksenmukaiset myymälätilat parantavat alueen kaupallisia palveluita.

Kunnallisteknisen suunnittelun, liikennesuunnittelun sekä viher- ja virkistysaluesuunnittelun lausunnoissa on kiinnitetty huomiota tontin ja yleisen alueen rajakohtaan. Lausunnoissa esitetyt asiat pitää jatko tarkastella osana tontin jatkosuunnittelua. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida asemakaavan erityispiirteet, johon kuuluu kapean, mutta pitkän mallinen tontti. Myös nykytilassa tonttiliittymä on leveämpi kuin rakennusjärjestyksen mukainen. Yleisen alueen ja tontin teknistä yhteensovitusta ei ratkaista poikkeamisluvassa, mutta tontin käytön osalta on epätodennäköistä, että huoltoajo olisi järjestettävissä kokonaan tontin alueella, vaikka rakennusoikeudesta ei poikettaisi, johtuen tontin muodosta.

Haettu poikkeaminen tukee kaupunkirakenteellisia tavoitteita ja edistää jalankulua lähellä olevien kaupallisten palvelujen kautta.

Kulttuurihistoriallisen museon lausunnossa todetaan, että jatkosuunnittelussa tulee huomioida yleiskaavan /s-merkinnän tavoitteet ja alueen säilyttämisperiaatteet. Koska edellinen myymälärakennus on purettu ja tilalle rakennetaan uusi, ei voida katsoa, että poikkeamisen myötä alueen kaupunkikuvalliset tai kulttuurihistorialliset arvot olennaisesti muuttuisivat tai vaarantuisivat. Yleiskaavan aluerajaukset ovat suurpiirteisiä ja rakennuksen ympäristöön sopivuus voidaan varmistaa tarkemmassa suunnittelussa.

Muistutuksissa tuodaan esille huoli liikenteen turvallisuudesta, huolto- ja logistiikkajärjestelyistä, kierrätyspisteen säilyttämisestä sekä rakennusoikeuden laajentamisesta. Lisäksi on esitetty huoli häiriökäyttäytymisestä kaupan läheisyydessä.

Poikkeamislupa koskee asemakaavamääräyksistä poikkeamista. Lupamenettelyssä ei ratkaista liiketoiminnan luonnetta tai sen sosiaalisia vaikutuksia. Häiriökäyttäytymisen ehkäisy kuuluu poliisin ja toiminnanharjoittajan vastuulle. Huolto- ja logistiikkajärjestelyt sekä kierrätyspisteen sijoittaminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa, jossa huomioidaan myös liikenneturvallisuus, meluhaittojen minimointi sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus.

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

Emiilia Kosonen

Liitteet	Kiinteistörekisteriote Pääpiirustukset	1 kpl 1 kpl
Tiedoksi	Hakija Pohjois-Savon ELY-keskus Muistutusten tekijät	
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Alueellinen rakennusvalvonta Maaomaisuuden hallintapalvelut	
Lunastus	Päätös 2 200 € ja naapureiden kuuleminen 180 €, yhteensä 2 380 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).	
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 19.12.2025 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 27.01.2026.	

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

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