

Poikkeaminen Poikkeaminen / Hiltulanlahti, Hippiäisenpolku 8

Selostus ja perustelu Uuden paritalon rakentaminen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta tontin pääkäyttötarkoituksesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Rakennuspaikka 297-036-0105-0004
Kortteli 105 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:

- Haettu rakentaminen poikkeaa asemakaavan AO-41-määräyksestä siten, että yksiasuntoisen erillispientalon sijaan tontille rakennetaan paritalo kahdella asunnolla.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.5.2021 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on erillispientalojen korttelialue. Tonttien lukumäärää ei saa lisätä asemakaavassa esitetystä. Korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisen omakotitalon sekä tarvittavia talousrakennuksia. (AO-41). Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Lisäksi sen yläpuolelle on sallittu käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$.

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennusalaan tulee olla vähintään merkinnän osoittama metrimäärä, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). Tontin länsiosaan on osoitettu rakennusalan ulkopuolelle jäävä alue ojalle ja eteläosaan maanalaista johtoa varten varattava alueen osa. Muilta osin tontti on yhtenäistä rakennusala. Autopaikkoja tulee olla 3 ap/asunto. Kaavassa on myös määräys koskien rakentamista yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle. Alueelle on laadittu rakentamistapaohje.

Nykyinen tilanne Tontti 297-36-105-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.7.2023 ja sen pinta-ala on 2 112 m². Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa ja rakentamaton.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun sekä maaomaisuuden hallinnan kanssa. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Naapurien kuuleminen Hakija on suorittanut naapureiden 297-36-105-2, 297-36-105-3, 297-36-105-5, 297-411-3-75, 297-411-3-83 ja 297-411-3-108 kuulemisen. Kiinteistöjen 297-411-3-83 ja 297-411-3-75 omistajat jättivät hakemuksesta muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Kiinteistön 297-411-3-83 15.10.2025 omistajien jättämässä muistutuksessa

todetaan seuraavaa:

"Vastustan pintavesien, salaojavesien ja sadevesien johtamista takaosan ojaan. Ojan vedet kuormittavat Kuksantien asukkaiden oja ja tietä. Lisäksi vedet ohjautuvat Heinjokeen kuormittaen sitä. Vedet tulisi ohjata kaava-alueen viemäri- ja hulevesijärjestelmään. Rasitesopimus tehtävä tontille. Vesi- ja jätevesijärjestelmään yhdistäminen pitää olla mahdollista tontin kautta Kuksantien 18 tontille. Rasitesopimus sovittu rakentajan kanssa tehtäväksi kun rakennuslupa ja rahoitus järjestynyt."

Kiinteistön 297-411-3-75 20.10.2025 omistajien jättämässä muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Emme salli hakemuksessa olevan asemapiirroksen mukaista hulevesien johtamista Kuksantien suuntaan! Vaan ne on johdettava voimassa olevan asemakaavan mukaisesti niitä varten suunniteltuun ja rakennettuun viemäriverkostoon johdettavaksi saostusaltaisiin ja edelleen ojien kautta vesistöön. Samoin emme salli rakentamisen aikaisten esim. maalämpökaivon porauksessa käytettävien vesien ja porauksessa syntyvän kiintoaineksen ohjaamista Kuksantien suuntaan! Kuksantien ojat ja tien ali olevat rumpuputket on tehty nykyiset olosuhteet huomioiden, ne ovat riittämättömät suunnitelman mukaisen lisääntyvän veden määrään. Tähän asti ko. tontilla maa on imenyt sataneet vedet ja sulaneet lumet, olemassa oleva kasvillisuus on käyttänyt veden kasvuunsa. Kasvillisuuden poistamisen jälkeen johdettavien hulevesien määrä tulee lisääntymään. Varsinkin jos tontille sallitaan tehtävän suunnitelman mukainen paritalo, jolloin kattopinta-ala ja päällystetyt piha-alueet tulevat suuremmaksi, kuin yhden perheen omakotitalossa. Hakemus on puutteellinen, siitä puuttuvat julkisivukuvat ja puuttuvat pinta-aratiedot on etsittävä asemapiirrokselta!"

Päätöksen perustelut

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille paritalo. Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että vaikka tontti on asemakaavoitettu yksiasuntoiselle omakotitalolle, niin sen pinta-ala ja rakennusoikeus riittävät hyvin paritalolle. Tämän lisäksi hakija on perustellut poikkeamista sillä, että alueelle on kaavoitettu paljon tontteja kahdelle asunnolle ja myös tämä tontti sopisi hyvin paritalolle.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä asemakaavan pääkäyttötarkoituksen muutos on luonteeltaan vähäinen ja hanke edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä alueella voimassa olevan asemakaavan toteutumista. Hakemuksen mukainen rakentaminen soveltuu ympäröivään rakennuskantaan ja mahdollistaa tontin tehokkaan ja tarkoituksenmukaisen käytön kaavan edellyttämällä tavalla. Lisäksi hanke ei lisää tonttien lukumäärää eikä muuta kaavan perusrakennetta, vaan se tukee kaavan keskeistä tavoitetta pientalovaltaisen asuinalueen muodostumisesta.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta on perusteltavissa, koska kyseessä on maastoltaan tasainen ja pinta-alaltaan suurikokoinen tontti 2 112 m². Tontin tavallista suurempi koko ja riittävä rakennusala ja rakennusoikeus mahdollistavat tontin monipuolisemman ja tehokkaamman käytön. Kaavan mukainen erillispientalojen korttelialueen käyttötarkoitus voidaan toteuttaa myös kaksiasuntoisena paritaloratkaisuna ilman, että alueen pientalomainen luonne tai kaavan mukainen perusratkaisu muuttuu.

Muistutuksissa tuodaan esille huoli hulevesien johtamisesta Kuksantien suuntaan sekä hulevesien mahdollisista haitallisista vaikutuksista naapureiden ojiin, tiealueelle ja edelleen vesistöihin. Lisäksi muistutuksissa korostetaan, että rakentamisen aikaisia vesiä tai kiintoaineita ei saa ohjata

katualueelle eikä tontin ulkopuolisiin ojiin.

Rakentamistapaohjeen mukaan kiinteistön omistaja vastaa tontin hulevesien hallinnasta siten, etteivät vedet aiheuta haittaa omalle tai muille kiinteistöille, kadulle tai ympäristölle. Hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesijärjestelmään rajakohtalausunnon mukaisesti, ja mahdollisuuksien mukaan osa vedestä tulee imeyttää tontin alueelle. Hulevesiä ei saa johtaa avo-ojissa suoraan vesistöihin.

Poikkeamislupa ei muuta rakentamistapaohjeen eikä asemakaavan velvoitteita hulevesien johtamisesta kaupungin järjestelmiin. Hakija on ilmoittanut, että kattovedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon ja että tontille toteutetaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja sekä istutuksia, jotka parantavat imeytymistä. Näin hulevesien hallinta voidaan toteuttaa ilman haittaa naapureille tai ympäristölle, ja tarvittaessa vain ylimääräiset pintavedet johdetaan tonttia ympäröiviin ojiin. Muistutuksissa esille tuodut hulevesiin liittyvät seikat ratkaistaan rakentamislupavaiheessa.

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 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

Tiedoksianto

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Muistutuksen tekijät

Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Maaomaisuuden hallinta Alueellinen rakennusvalvonta
Lunastus	Päätös 550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 05.02.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 17.03.2026.

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 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 26-0001-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