

Poikkeaminen

Poikkeaminen / Kettulanlahti, Kettulanlahdentie 79

Selostus ja perustelu

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituista asumista varten.
Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija

Yksityishenkilö

Rakennuspaikka

297-405-0002-0042
Kortteli 2 tontti 42.

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä.
Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- Käyttötarkoitus on kaavan mukaisen loma-asumisen sijasta vakituista asumista.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.1963 hyväksymä asemakaava, jossa ko. kiinteistö on loma-asuntojen korttelialuetta (RH) ja vesialuetta (W).

Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,05$ ja luvulla, joka osoittaa kuinka suuren osan alueesta saa rakentaa (5 %).

Asemakaavassa on lisäksi yleiset määräykset, jotka koskevat mm. rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakennusten vähimmäisetäisyyttä tontin rajoihin sekä rantatonteille mahdollisesti sijoitettavan saunarakennuksen sijaintia.

Nykyinen tilanne

Tontti 297-405-2-42 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.1942 ja sen pinta-ala on 21 400 m².

Tontilla sijaitsee 1985 valmistunut 186 k-m² ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, 1902 valmistunut 150 k-m² suuruinen omakotitalo ja 2000 valmistunut 61 k-m² talousrakennus. Tontilla sijaitsee myös 1902 valmistunut 35 k-m² talousrakennus, 1901 valmistunut 36 k-m² talousrakennus ja 1902 valmistunut 30 k-m² saunarakennus.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 22.9.2025. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

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

Kunnallistekninen suunnittelu totesi, että asemakaavan mukainen ajoyhteys on Päivärannantieltä. Mikäli ajoyhteys säilytetään nykyisellään Kettulanlahdentieltä, tulee ajoyhteydestä laatia rasitesopimus sekä sopia sen ylläpidosta ja mahdollisista rakentamiskustannuksista kiinteistön kanssa. Nykyinen kulkuyhteys sijoittuu pienvenepaikka-alueelle (kaavan UV- ja LV-alueille), joten rasitteesta tulee neuvotella satamapäällikön kanssa.

Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan kiinteistön asemakaavan mukainen ajoyhteys on osoitettu Päivärannantieltä. Mikäli nykyinen järjestely halutaan säilyttää, ajoyhteydelle tulee perustaa rasite, ja sen suunnittelussa on jätettävä mahdollisuus toteuttaa asemakaavan mukainen ratkaisu tulevaisuudessa.

Naapurien kuuleminen Naapurien kuuleminen katsotaan tarpeettomaksi, koska rakennuspaikka sijaitsee puistoalueen ja käytöstä poistetun retkeily- ja leiriytymisalueen välissä. Naapurikiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa.

Päätöksen perustelut Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että kiinteistöllä sijaitseva lomarakennus on varustelultaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan ympärivuotiseen asumiseen soveltuva. Rakennus on liitetty kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon, siinä on koneellinen ilmanvaihto sekä ilmalämpöpumput, ja rakennuksesta on laadittu energiaselvitys. Hakija toteaa lisäksi, että tontilla on olemassa oleva ajoyhteys Kettulanlahdentieltä. Käyttötarkoituksen muutos koskee ainoastaan tontilla sijaitsevaa yksikerroksista lomarakennusta.

Asemakaavan poikkeamislupaprosessin aikana kiinteistölle on muodostettu kunnallisteknisen suunnittelun edellyttämä ajoyhteyden rasitesopimus, jonka myötä tarvittavien liikennejärjestelyjen toteuttamisedellytykset on varmistettu.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä. Alueen soveltuvuutta vakituiseen asumiseen on tarkasteltu Kallansiltojen osayleiskaavassa, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Yleiskaavan käyttötarkoitustarkastelua on käytetty vastaavissa poikkeamisissa edellytyksenä luvan myöntämiselle ja poikkeaminen toteuttaa tämän vuoksi kaavoituksen tavoitteita.

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 rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

	Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana poikkeamislupa on hyödynnettävä.	
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	
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Maaomaisuuden hallinta Alueellinen rakennusvalvonta	
Lunastus	Päätös 550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).	
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 14.04.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 22.05.2026.	

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 26-0001-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