

Selostus ja perustelu	Lupaa haetaan omakotitalon (175 k-m ²) rakentamiseksi. Hanke on ranta-alueen suunnittelutarvealueella ja poikkeaa yleiskaavamääräyksen käyttötarkoituksesta ja rakennuspaikasta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-426-0009-0132
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Suunnittelutarve ranta-alueella. (AKL 72.1 §) Rakentaminen vastoin yleiskaavaa (AKL 41 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Rakennuspaikka on 29.11.1994 hyväksytyn Kuopion kaupungin Etelä-Kuopion yleiskaavan alueella RA-1, jonka määräys kuuluu: "OLEVA LOMA-ASUNTOALUE Suunnittelumääräys: Yleiskaavassa osoitettujen olevien rakennuspaikkojen ja uusien rakennuspaikkojen soveltuvuus loma-asunnon rakennuspaikoiksi on tilakohtaisesti tutkittu. Näillä rakennuspaikoilla voidaan sallia rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa. (Yleiskaavamääräys 226)"
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikka on osittain rakennettu, sillä sijaitsee saunarakennus. Rakennuspaikka on Puutossalmen vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Rakennuspaikka ei ole pohjavesialueella. Rakennuspaikalle on tieyhteys. Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä kolme (III).
Pyydetyt lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta ei ole katsottu tarpeen pyytää lausuntoja.
Naapurien kuuleminen	Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-426-2-108, 297-426-2-114, 297-426-2-115, 297-426-9-82 ja 297-426-9-133, eikä heillä ole huomautettavaa hakemuksesta.
Päätöksen perustelut	Perustelu Kyseessä on omakotitalon (175 k-m ²) rakentaminen. Hakemus poikkeaa alueidenkäyttölain 72.1 § mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja 41 § mukaisesta yleiskaavan rakentamisrajoituksesta. Kiinteistöllä 297-426-9-132 ei ole yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkaa. Kuitenkin ennen yleiskaavan valmistumista kiinteistölle on myönnetty Ympäristöministeriön poikkeamislupa vapaa-ajan asunnon (80 k-m ²) ja saunan (20 k-m ²) rakentamista varten 8.6.1989. Loma-asuntoa ei koskaan

toteutettu, mutta saunalle haettiin rakennuslupa, joka myönnettiin 4.9.1989 ja sauna valmistui 1994. Näin ollen voidaan todeta, että poikkeamislupapäätös on toteutunut osittain ja rantarakennuspaikka on muodostunut. Yleiskaavassa on näin ollen kiistaton virhe rakennuspaikan puuttumisen vuoksi. Kaupunki sitoutuu muuttamaan yleiskaavan poikkeamislupaa vastaavaksi 5 vuoden sisällä.

Rakennuspaikalta on turvalliseksi katsottu 1,5 kilometrin käveltävä matka vilkkaalle koulukuljetusreitille. Etäisyys Hiltulanlahden kouluun on noin 10 kilometriä ja Petosen palveluihin on noin 16 kilometriä. Alue on määritelty maaseuturakentamisen periaatteissa (KH 19.12.2016) suotuisaksi rakentamiselle liikenneyhteyksiensä vuoksi.

Rakennuspaikka on alueella, joka on vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristössä (KH 9.9.2024) määritelty tarkempaa suunnittelua vaativaksi alueeksi, ja joka on siten jätetty kriteeristön ulkopuolelle. Alueeseen kohdistuu voimakasta kysyntää pysyväälle asumiselle ja laajamittainen käyttötarkoituksen muutosten myöntäminen voisi johtaa hallitsemattomaan yhdyskuntarakenteeseen ja haitata tulevaa kaavoitusta. Poikkeamislupavalmistelussa on arvioitu, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen voitaisiin ratkaista samoin myös kaavoituksella. Naapurikiinteistöille on myönnetty vastaavanlaisia käyttötarkoituksen muutoksia poikkeamispäätöksellä viime vuosina. Alueella on jo nyt runsaasti vakituista asumista ja alue voidaan katsoa suotuisaksi vakituisen asutuksen lisäämisen kannalta.

Rakennuspaikka on alueella, joka on Kuopion kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelmassa vuoteen 2030 (KH 19.2.2024) määritelty jätevesiviemäriarvion tarvealueeksi luokkaan 1. Tämän vuoksi kiinteistön on varauduttava liittymään viemäriverkoston, mikäli alueen viemäriverkosto rakentuu.

Poikkeaminen mahdollistaa rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön. Rakennuspaikka täyttää vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristön (KH 9.9.2024) kriteerit poikkeamiselle. Rantarakentamisen kriteereitä on arvioitu erillisellä liitteellä.

Edellä esitettyyn arviointiin pohjautuen poikkeamisen myöntämiselle on olemassa erityinen syy.

Vaikutusten arviointi

Lähellä ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, eikä luonnonsuojelulain 35.1 §:n mukainen arviointi ole tarpeen.

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	<p>Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.</p> <p>Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana poikkeamislupa on hyödynnettävä.</p>
Toimivallan peruste	<p>Yleiskaavapäällikkö (Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 10.1.5 §)</p> <p>Mika Uolamo yleiskaavapäällikkö</p> <p>Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.</p>
Valmistelija	Arttu Matilainen
Liitteet	<p>Tonttikartta 1 kpl Pääpiirustukset 1 kpl Muu liite 1 kpl</p>
Tiedoksi	<p>Hakija Lupa- ja valvontaviranomainen</p>
Tiedoksi	Alueellinen rakennusvalvonta
Lunastus	550 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 16.04.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 26.05.2026.

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.

Tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisääntämisestä.

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 oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite