

Selostus ja perustelu Lupaa haetaan vapaa-ajan asuinrakennuksen (70 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi. Hanke on ranta-alueen suunnittelutarvealueella ja poikkeaa yleiskaavamääräyksen käyttötarkoituksesta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hakija Yksityinen henkilö

Rakennuspaikka 297-426-0002-0140

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 olemassa oleva.

Rakennuspaikka on Puutossalmen vesiosuuskunnan toiminta-alueella.

Rakennuspaikka ei ole pohjavesialueella.

Rakennuspaikalle on tieyhteys.

Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä kolme (III).

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta ei ole katsottu tarpeen pyytää lausuntoja.

Naapurien kuuleminen Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöiltä 297-426-2-74, 297-426-2-141 ja 297-426-2-146, eikä heillä ole huomautettavaa hakemuksesta. Kiinteistön 297-426-2-591 omistaja huomautti olevan varistorakennuksen olevan lähellä rajaa.

Päätöksen perustelut Perustelu

Kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennuksen (70 k-m²) käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi. Hakemus poikkeaa alueidenkäyttölain 72.1 § mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja 41 § mukaisesta yleiskaavan rakentamisrajoituksesta.

Rakennuspaikalta on turvalliseksi katsottu 2 kilometrin käveltävä matka

vilkkaalle koulukuljetusreitille. Etäisyys Hiltulanlahden kouluun on noin 11 kilometriä ja Petosen palveluihin on noin 17 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 jätevesiviemäriarinnin tarvealueeksi luokkaan 1. Tämän vuoksi kiinteistön on varauduttava liittymään viemäriverkoston, mikäli alueen viemäriverkosto rakentuu.

Kiinteistön 297-426-2-591 huomautuksen mukaan rakennuspaikalla oleva varastorakennus on liian lähellä rajaa. Alun perin kyseinen varasto on rakennettu 1990-luvulla ja se on esitetty vuonna 1995 päivätyssä asemapiirroksessa. Huomautuksen jättäjä antoi suullisesti lupavalmistelijalle lisätietoja, että varastorakennus olisi rakennettu uudelleen lähivuosien aikana kiinteistön 297-426-2-140 aiemman omistajan toimesta ilman lupaa. Toimivalta mahdollisen luvattoman rakentamisen osalta on rakennusvalvonnalla. Asia ei liity hakemuksen kohteena olevaan vapaa-ajan asuinrakennukseen, eikä sillä näin ollen ole vaikutusta haettuun käyttötarkoituksen muutokseen.

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 Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana poikkeamislupa on hyödynnettävä.

Toimivallan peruste Yleiskaavapäällikkö (Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 10.1.5 §)

Mika Uolamo
yleiskaavapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asiantuntijajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija Arttu Matilainen

Liitteet Tonttikartta 1 kpl
Pääpiirustukset 1 kpl
Muu liite 1 kpl

Tiedoksi Hakija
Lupa- ja valvontaviranomainen
Kiinteistön 297-426-2-591 omistaja

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