

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Hiltulanlahti, Vitostie 1836
Selostus ja perustelu	Uuden teollisuushallin rakentaminen. Poikkeamista haetaan rakentamisen sijoittamiseksi asemakaavan osoittamasta nuolimerkinnästä poiketen irti rakennusalan rajasta sekä olemassa olevan ajoneuvoliittymän säilyttämiseksi asemakaavan mukaisella liittymäkieltoalueella. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Perhonen Group Oy
Rakennuspaikka	297-411-0005-0271 Kortteli 12 tontti 1.
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Rakennus sijoittuu kaavan osoittamasta nuolimerkinnästä poiketen irti sen osoittamasta rakennusalan rajasta. - Olemassa oleva ajoneuvoliittymä sijoittuu asemakaavan mukaisen liittymäkieltoalueelle.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä asemakaava, jossa ko. kiinteistö on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen tai ko. varastoalue on aidattava näkösuojan antavalla aidalla (TK-16). Tontille on osoitettu rakennusala, joka sijoittuu neljän metrin etäisyydelle tontin rajoista. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=4). Rakennusalan olevan rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on 14 metriä. Korkeuden saa ylittää tontilla välttämättömästi tarvittavien teknisten laitteiden osalta (h-1=14). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,40. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä, jotka koskevat mm. hulevesien hallintaa, rakennusten sijoittumista, tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärää, päivittäistavaroiden vähittäismyyntiä, maaperän mahdollista pilaantuneisuutta, autopaikkamitoitusta sekä ajoneuvoliittymien järjestämistä. Asemakaavassa on lisäksi yleiset määräykset, jotka koskevat rakennusten arkkitehtonista laatua, julkisivujen käsittelyä ja väritystä sekä alueen muodostumista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Määräykset ohjaavat myös piha-alueiden jäsentelyä, aitaamista, istutuksia sekä mainoslaitteiden sijoittamista.
Nykyinen tilanne	Kiinteistölle on hyväksytty 22.4.2026 tonttijako, jossa tontin rajoja ja pinta-alaa on muutettu asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaosta.

Tonttijaon mukainen korttelin 12 tontti 1 muodostetaan lohkomisessa määrääloista 297-411-5-110-M502 ja 297-411-5-271-M501. Muodostuvan tontin pinta-ala on noin 13 286 m² ja se on hakijan omistuksessa.

Tontilla sijaitsee vuonna 1989 valmistunut 305 k-m² suuruinen rivitalorakennus ja 1989 valmistunut 16 k-m² suuruinen talousrakennus. Tontille on rakenteilla 16 k-m² suuruinen talousrakennus.

Pyydetyt lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin, LVV:n ja EVK:n välisessä kuukausikokouksessa 22.4.2026. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun, alueellisen ympäristönsuojelun sekä maaomaisuuden hallinnan kanssa.

Kunnallistekninen suunnittelu totesi, että ajoneuvoliittymät tulee katsoa kokonaisuutena tonttien 5:271 ja 5:110 osalta. Alueelle tulee järjestää kaksi ajoneuvoliittymää ja pohjoisin liittymä tulee sijoittaa siten, ettei se sijoitu katualueella sijaitsevan linja-autopysäkin viisteen kohdalle.

Kunnallistekninen liikennesuunnittelu on lausunnossaan todennut, että suunnitelmaa tulee kehittää siten, että se huomioi tavoitteen yhdestä tonttiliittymästä tonttia kohden sekä rakennusjärjestyksessä esitetyt tonttiliittymien leveyttä koskevat linjaukset. Lausunnon mukaan hankkeen kuvauksesta ja suunnitelmista tulee käydä ilmi tulevat tonttijaot, tonttien ajoneuvoliittymät, mahdolliset kulkurasitteet sekä autopaikkojen mitoitus. Lisäksi tontin sisäiset liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että liikennöinti ei ulotu naapuritontin puolelle. Ajoneuvoliittymien suunnittelussa tulee ottaa huomioon katualueella sijaitseva linja-autopysäkki.

Viher ja virkistysaluesuunnittelun lausunnon mukaan aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin tai ko. varastoalue on aidattava näkösuojan antavalla aidalla.

Alueellisen ympäristönsuojelun kanssa on keskusteltu asemakaavan mukaisesta saastuneeksi epäilystä maa-alueesta (saa-2) sekä alueella olevasta toimenpidemerkinnästä. Ympäristönsuojelulta saadun tiedon mukaan alueella on hyödynnetty betonijätettä maarakentamisessa, eikä viimeisimpien tarkastusten yhteydessä ole todettu pilaantuneisuutta. Mikäli rakentamisen yhteydessä havaitaan jätetäyttöä tai pilaantuneita maa-aineksia, tulee asiasta viipymättä olla yhteydessä ympäristönsuojeluviranomaiseen, ja tarvittavat toimenpiteet ratkaistaan rakentamislupavaiheessa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurin 297-411-5-110 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että noin 2000 m²:n teollisuushalli, johon sijoittuu raskaan liikenteen pesu- ja korjaamotoimintoja sekä myymälä-, toimisto- ja varastotiloja, edellyttää tontin toiminnallista uudelleenjärjestelyä. Rakennus esitetään sijoitettavaksi asemakaavan nuolimerkinnästä poiketen irti rakennusalan rajasta vanhan Vitostien suuntaisesti. Ratkaisu mahdollistaa raskaan liikenteen sujuvan liikennöinnin sekä tontin tulevat laajennustarpeet. Poikkeaminen koskee myös kahden ajoneuvoliittymän toteuttamista, eli olemassa olevan liittymän säilyttämistä asemakaavan liittymäkiellosta huolimatta. Hakija pitää ratkaisua

välttämättömänä tontin toimivuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta.

Poikkeamiselle on erityinen syy, sillä hanke edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä mahdollistaa toimivat ja liikenneturvalliset järjestelyt asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti. Poikkeaminen on vähäinen suhteessa asemakaavan tavoitteisiin eikä heikennä rakennetun ympäristön laatua tai aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

Rakennuksen sijoittaminen asemakaavasta poiketen mahdollistaa toimisto- ja myymälätilojen sekä niihin liittyvän pysäköinnin sijoittamisen Vitostien puolelle. Ratkaisu selkeyttää tontin toiminnallista jäsentelyä ja mahdollistaa henkilöautoliikenteen erottamisen raskaasta liikenteestä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta ja tontin käytettävyyttä. Samalla rakennuksen ja Vitostien välinen alue voidaan toteuttaa jäsenneilyn pysäköinti- ja istutusalueena, mikä tukee asemakaavan tavoitteita alueen siististä ja yhtenäisestä ilmeestä. Vaikka rakennus ei sijoitu rakennusalan rajaan kiinni, se rajaa Vitostien katutilaa asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Ajoneuvoliittymiä koskeva poikkeaminen on perusteltu ratkaisu tontin toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Asemakaavan laatimisen jälkeen raskaan liikenteen ajoneuvoyhdistelmien mitat ja toiminnalliset vaatimukset ovat kasvaneet, mikä asettaa uusia vaatimuksia yritystonttien liikennejärjestelyille. Uuden liittymän toteuttaminen sekä olemassa olevan liittymän säilyttäminen mahdollistavat raskaan ja kevyemmän liikenteen eriyttämisen, sujuvan liikennöinnin ja turvalliset kääntö- ja asiointijärjestelyt tontilla. Ratkaisu ei aiheuta haittaa katualueen toimivuudelle.

Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota tontin liikennejärjestelyihin, ajoneuvoliittymien sijoittumiseen sekä piha-alueiden käyttöön. Hakijan esittämä uusi ajoneuvoliittymä on asemakaavan mukainen eikä sijoitu linja-autopysäkin kohdalle. Tontille esitetty kahden ajoneuvoliittymän ratkaisu on toiminnallisesti ja liikenneturvallisuuden kannalta hyväksyttävä. Esitetty rakentaminen ja piha-alueiden käyttö ei ole asemakaavamääräyksissä tarkoitettua ympäristöä rumentavaa varastointia, eikä aluetta ole tarpeen aidata. Ympäristönsuojelun esittämä huomio alueen maaperäolosuhteista tulee ottaa huomioon rakentamisen yhteydessä, ja tarvittavat toimenpiteet ratkaistaan rakentamislupavaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia vaikutuksia. Poikkeamisella ei ole vaikutuksia asukkaisiin eikä poikkeamisella ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

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	Elinvoiman toimialan toimintasäntö 10.3.12 §	
	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 13.05.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 20.06.2026.	

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, joulu- 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