

Selostus ja perustelu	Haetaan lupaa uuden asuinrakennuksen (200 k-m <sup>2</sup> ) ja autotalli/varaston (100 k-m <sup>2</sup> ) rakentamiseksi. Hanke poikkeaa yleiskaavamääräyksen käyttötarkoituksesta. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttö- ja rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Yksityinen henkilö
Rakennuspaikka	297-411-0012-0068 Määräala
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakentaminen vastoin yleiskaavamääräystä (AKL 41 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Rakennuspaikka on 17.8.2009 hyväksytyn Kuopion Hiltulanlahden osayleiskaavan AM- alueella, jonka määräys kuuluu:  "MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE"
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikka on rakentamaton.  Rakennuspaikka on Kuopion veden toiminta-alueella talous- ja jäteveden osalta.  Rakennuspaikka ei ole pohjavesialueella.  Rakennuspaikalle ei ole tieyhteyttä.  Rakennuspaikka on maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) edullisuusvyöhykkeellä viisi (V).
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta ei ole katsottu tarpeen pyytää lausuntoja.
Naapurien kuuleminen	Kaupunki on suorittanut naapurien kuulemisen kiinteistöltä 297-411-12-74. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.
Päätöksen perustelut	Perustelu  Kyseessä on asuinrakennuksen (200 k-m <sup>2</sup> ) ka autotalli/varaston (100 k-m <sup>2</sup> ) rakentaminen. Hakemus poikkeaa maankäyttö- ja rakennuslain 41 § mukaisesta yleiskaavamääräyksen käyttötarkoituksesta.  Kiinteistön 297-411-12-68 AM-alueen raja on osoitettu kohtuuttoman suureksi ja epätarkoituksenmukaiseksi. Haettu rakennuspaikka tulisi Sulunniementien varteen noin 200 metrin etäisyydelle maatilakeskuksen päärakennuksista. Oleva maatilakeskus sijoittuu hyvin tiiviisti päärakennuksen lähelle ja hakemuksessa esitetty uusi rakennuspaikka ei kuulu tilakeskukseen, vaan sijoittuu lounaaseen ollen rinteen juurella. Kyseessä on uusi, täysin erillinen rakennuspaikka, eikä tähän rakennuspaikkaan tule soveltaa Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksessä olevaa maatilojen talouskeskusten määräystä.

Kiinteistö 297-411-12-68 kuuluu maaseuturakentamisen edullisuusvyöhykkeelle viisi (5), jolla sallitaan kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen, jos emätilalla on laskennallista rakennusoikeutta jäljellä. Kiinteistön 297-411-12-68 emätila on ollut kiinteistö 297-411-12-9 Korsumäki, joka on ollut kooltaan noin 66 hehtaaria. Kiinteistöstä on muodostettu 16 rakennuspaikkaa ja laskennallisesti jo muodostetut rakennuspaikat vievät mitoituksellista pinta-alaa 48 hehtaaria (3 hehtaaria per rakennuspaikka), mitoittavaa pinta-alaa jää 18 hehtaaria. Kaksi jäljellä olevaa rakennuspaikkaa kuluttavat mitoitusta enintään 8 hehtaaria (4 hehtaaria per rakennuspaikka), joten voimme todeta emätilalla olevan laskennallisia rakennuspaikkoja jäljellä kaksi (2) kappaletta.

Kiinteistö 297-411-12-68 on kooltaan noin 18 hehtaaria ja selvästi isoin kiinteistö, joka on emätilasta jäänyt. Näin ollen voimme osoittaa yhden (1) käyttämättömän rakennusoikeuden kiinteistölle 297-411-12-68.

Hakemuksessa esitetyssä asemapiirroksessa asuinrakennus (200 k-m<sup>2</sup>) ja autotalli/varasto (100 k-m<sup>2</sup>) käyttävät 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti esitetyn kokoisella määräalalla rakennusoikeutta on 700 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavan AM-aluerajauksessa on virheellisyyttä ja se rajoittaa kiinteistön 297-411-12-68 mahdollisuuksia. Uuden asuinrakennuspaikan muodostaminen selkeästi maatilakeskuksen pihapiiristä erilleen kohtalaisen tiiviiseen kylärakenteeseen on perustelua ja edesauttaa kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä.

Edellä esitettyyn arviointiin pohjautuen hankkeen myöntämiselle on olemassa erityinen syy.

Vaikutusten arviointi

Lähellä on Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, mutta luonnonsuojelulain 35.1 §:n mukainen arviointi ei ole tarpeen, koska Natura 2000 -aluerajaukset eivät ulotu hakemuksen kohteena olevalle alueelle, vaan hanke sijoittuu täysin yleiskaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivisia yritysvaikutuksia.

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 (Elinvoiman toimialan toimintasääntö 10.2.5 §)

Mika Uolamo  
yleiskaavapäällikkö

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

Valmistelija	Arttu Matilainen	
Liitteet	Tonttikartta Pääpiirustukset	1 kpl 1 kpl
Tiedoksianto	Hakija Lupa- ja valvontaviranomainen	
Tiedoksi	Alueellinen rakennusvalvonta	
Lunastus	550 € + 90 € naapurin kuuleminen. Yhteensä 640 €. (kaupunginhallitus 14.11.2024)	
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 12.06.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa <a href="http://www.kuopio.fi">www.kuopio.fi</a> .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 21.07.2026.	

#### 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](http://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

## 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