

Oikaisuvaatimuspäätös / Rautaniemi 297-423-2-533 (Peikkopolku 12)

Päätös

Asemakaavapäällikkö hylkää SSA Rakennus Oy:n oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa 13.4.2026 § 5 tekemänsä päätöksen.

Selostus ja perustelu

Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksellään 22.9.2026 (dnro 1821/03.04.04.16/2026) kumonnut Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 17.6.2026 § 122 ja siirtänyt asian oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi asemakaavapäällikölle. Hallinto-oikeus katsoi, että toimivalta oikaisuvaatimuksen ratkaisemiseen kuuluu asiassa asemakaavapäällikölle.

Poikkeamisluvan hakija SSA Rakennus Oy on jättänyt 21.5.2026 oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemästä päätöksestä (26-0006-POI § 5). Päätös koskee kiinteistöä 297-423-2-533 ja poikkeamisluvan hylkäämistä. Poikkeamislupaa haettiin asemakaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta ja autopaikkavelvoitteesta palvelurakennuksen ja jätekatoksen rakentamiseksi.

Valitusoikeus

Rakentamislain 180 §:n kohdan mukaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, on valitusoikeus poikkeamisluvasta. Oikaisuvaatimus on tehty hallintolain 49 c §:n mukaisessa 30 päivän määräajassa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän vaatimukset

SSA Rakennus Oy:n vaatii asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemän päätöksen § 5 (asianro 26-0006-POI) kumoamista sekä haetun poikkeamisluvan myöntämistä tontille 297-423-2-533 (Peikkopolku 12). Toissijaisesti vaaditaan asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän perustelut

Alla tiivistetysti hakijan esittämät perustelun pääkohdat. Varsinainen oikaisuvaatimus on päätöksen liitteenä.

- Päätös perustuu virheelliseen oikeudelliseen arvioon, eikä rakentamislain 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ole arvioitu oikein.
- Poikkeamisesta ei aiheudu rakentamislain tarkoittamaa merkittävää haittaa, vaan edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.
- Hoivakotitoiminta on vaikutuksiltaan asumista eikä se poikkea olennaisesti asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.
- Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy palvelutarpeen, väestön ikääntymisen sekä kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön perusteella.
- Päätös on ristiriidassa Kuopion kaupungin aiemman lupakäytännön kanssa sekä hallintolain mukaisen yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen kanssa.
- Viranomaisen ennakkolliset kannanotot ovat luoneet perustellun odotuksen poikkeamisluvan myöntämiselle.
- Päätöksenteossa on menettellyllisiä puutteita, erityisesti lausuntojen ajantasaisuuden, valmistelun ja puolueettomuuden osalta.
- Päätöksen vaikutusten arviointi on puutteellinen erityisesti liikenne- ja ympäristövaikutusten osalta.
- Naapureiden esille tuomat seikat on huomioitu hakemuksen muutoksilla, eikä poikkeamisesta aiheudu haittaa kaavoitukselle tai ympäristölle.
- Päätös perustuu osin virheellisiin tai puutteellisiin lausuntoihin.

Oikaisuvaatimuksen arviointi

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.6.2004 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

Rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on kahdeksan metriä (h=8). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,40. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennusalaasta tulee olla vähintään kaksi metriä, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). 25 % sallitusta kerrosalasta on vähintään varattava auton säilytyspaikkojen, varastojen tai yhteiskäyttöisten tilojen rakentamiseen (at 25 %). Autopaikkoja on rakennettava 1,3 asuntoa kohti (1,3 ap/as).

Aluelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava (rto-2).

Naapurien kuuleminen

Kuopion kaupunki on suorittanut naapureiden 297-037-15-14, 297-37-15-6, 297-423-2-525, 297-37-15-7, 297-37-15-8, 297-37-15-11 ja 297-37-15-1 kuulemisen. Kiinteistöjen 297-37-15-7, 297-423-2-525, 297-37-15-1 ja 297-37-15-6 haltijat jättivät hakemuksesta muistutuksen koskien hankkeen vaikutuksia pientalovaltaisen alueen luonteeseen, liikenteeseen ja pysäköintiin,

naapureiden yksityisyyteen sekä jätehuollon järjestämiseen. Muilla naapureilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Edellä tiivistetysti naapureiden muistutukset. Varsinaiset naapureiden muistutukset ovat asemakaavapäällikön päätöksen liitteenä.

Perustelut

Poikkeamislupaharkinta perustuu rakentamislain 57 §:ään, jonka mukaan poikkeaminen voidaan myöntää ainoastaan, mikäli poikkeamiselle on erityinen syy eikä siitä aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai ympäristölle.

Hakija on esittänyt perusteluissaan, että poikkeamiselle on olemassa erityinen syy palvelutarpeen, väestön ikääntymisen sekä hankkeelle osoitetun toimijan perusteella. Kaupunki toteaa, että poikkeamisluvan lupaprosessin aikana hakija ei ole esittänyt sellaisia selvityksiä, joilla erityinen syy olisi voitu osoittaa. Kaupungin käytettävissä olleiden tietojen perusteella alueelle ei ole ollut osoitettavissa sellaista palvelutarvetta, johon hanke vastaisi, eikä hankkeelle ole esitetty hoivatoimijaa lupaprosessin aikana. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt palvelutarvetta ja toimijaa koskevat tiedot on tuotu esille vasta päätöksenteon jälkeen, eikä niitä ole voitu ottaa huomioon alkuperäisessä poikkeamislupaharkinnassa. Arvio erityisen syyn puuttumisesta on ollut perusteltu päätöksentekohetkellä käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Lupaprosessin aikaan hakijaa on lisäksi pyydetty täydentämään hakemusta tiedolla hankkeeseen sitoutuneesta hoivatoimijasta, mutta tätä tietoa ei ole toimitettu.

Hakija on esittänyt, että hoivakotitoiminta on vaikutuksiltaan asumista ja siten se soveltuu asemakaavan mukaiselle pientaloalueelle. Kaupunki toteaa, että hakija on kuitenkin itse hakenut poikkeamislupaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta hoivakotia varten, ja poikkeamislupaharkinta on tehty hakemuksen mukaisesti kaavan vastaiselle käyttötarkoitukselle. Kyseessä on palvelurakentaminen, joka poikkeaa luonteeltaan tavanomaisesta pientaloasumisesta eikä vastaa asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Hakija on esittänyt, että poikkeamiset asemakaavasta ovat vähisiä. Kaupunki toteaa, että hanke poikkeaa asemakaavan keskeisistä ratkaisuista käyttötarkoituksen ja autopaikkavelvoitteen osalta. Kyse ei ole vähäisestä poikkeamisesta, vaan kaavan perusratkaisua muuttavasta kokonaisuudesta. Poikkeamisen on arvioitu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle sekä pientalovaltaiselle asuinalueelle ja naapurustolle.

Poikkeamislupaharkinnassa on otettu huomioon myös naapureiden kuulemisessa esitetyt kannanotot. Kunnalla on poikkeamisasioissa laaja harkintavalta, eikä poikkeamisen myöntäminen ole velvoittavaa, vaikka edellytykset muuten täyttyisivät. Tässä tapauksessa rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset eivät täyty.

Hakija on vedonnut Kuopion kaupungin aiempaan lupakäytäntöön ja yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen. Kaupunki toteaa, että poikkeamislupaharkinta on aina tapauskohtaista ja se perustuu yksittäisen tontin sijaintiin, ympäristöön ja hankkeen vaikutuksiin. Pelkkä sama asemakaavan käyttötarkoituksmerkintä ei tarkoita, että kyseessä olisi luonteeltaan vastaavanlainen tapaus. Aiemmin myönnetty poikkeamisluvat ovat sijoittuneet erilaisiin ympäristöihin, esimerkiksi joukkoliikenteen pääreittien yhteyteen, mikä vaikuttaa olennaisesti hankkeiden toteuttamisedellytyksiin ja vaikutusten arviointiin. Aiemmat päätökset eivät sido yksittäisessä asiassa tehtävää harkintaa, vaan jokainen hakemus arvioidaan erikseen voimassa olevan asemakaavan, sijainnin, vaikutusten ja kokonaisharkinnan perusteella.

Hakija on vedonnut viranomaisen ennakollisiin kannanottoihin ja luottamuksensuojaan. Kaupunki toteaa, että ennakkokeskusteluissa esitetyt kannanotot ovat aina luonteeltaan alustavia arvioita eivätkä ne sido päätöksentekoa. Hakija ei ole lupaprosessin aikana esittänyt hakemuksensa tueksi riittäviä selvityksiä poikkeamisluvan myöntämisen edellytysten arvioimiseksi. Lopullinen poikkeamisluvan myöntämistä koskeva harkinta tehdään lupaprosessissa kokonaisarvioinnin perusteella, jossa otetaan huomioon saadut lausunnot sekä naapureiden kuulemisessa esitetyt näkemykset.

Hakija on esittänyt, että päätöksenteossa on ollut menettelyllisiä puutteita, erityisesti lausuntojen valmisteluun ja ajoitukseen liittyen. Kaupunki toteaa, että lausunnot on pyydetty asianmukaisesti eri asiantuntijatahoilta ja ne ovat osa tavanomaista poikkeamislupaprosessia. Päätös perustuu hankkeen kokonaisvaikutusten arviointiin ja kokonaisharkintaan, jossa on otettu huomioon useiden viranomaisten kannanotot sekä naapureiden kuulemisessa esitetyt näkemykset. Hakemukseen tehdyt muutokset eivät poista hankkeen keskeisiä vaikutuksia eikä muuta johtopäätöstä poikkeamisen edellytysten täyttymisestä.

YHTEENVETO

Vaatimukset

Hakija eli SSA Rakennus Oy vaatii asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemän päätöksen kumoamista ja poikkeamisluvan myöntämistä.

Oikaisuvaatimuksen arviointi

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja tai selvityksiä, jotka antaisivat aihetta muuttaa asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemää päätöstä.

Hakemus ei täytä rakentamislain 57 §:ssä säädettyjä poikkeamisen edellytyksiä. Haettu poikkeaminen kohdistuu asemakaavan keskeisiin ratkaisuihin ja aiheuttaa haittaa

Viranhaltijapäätös
asemakaavapäällikkö
29.09.2026 § 20/2026
Asianro 3813/10.03.00/2026

kaavoitukselle sekä kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi poikkeamista ei voida pitää vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 13.4.2026 tekemä päätös (26-0006-POI § 5) on kaikilta oikaisuvaatimuksessa esitetyiltä osin voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen ole syytä. Oikaisuvaatimus hylätään.

Toimivallan peruste

Elinvoiman toimialan toimintasäntö 10.3.12 §

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Valmistelija
Emiilia Kosonen, puh. +358 44 718 5405
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet 3813_2026 Asemakaavapäällikön päätös 13.4.2026 § 5
3813_2026 Oikaisuvaatimus päätökseen
3813_2026 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.9.2026

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostitse tiedoksi 29.9.2026
SSA Rakennus Oy
Asianosaiset naapurit

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 29.9.2026.

Viranhaltijapäätös
asemakaavapäällikkö
29.09.2026 § 20/2026
Asianro 3813/10.03.00/2026

Kuopion kaupunki

PL 228 (Tulliportinkatu 31)

70101 Kuopio

Puhelin: 017 185 044

www.kuopio.fi

Y-tunnus: 0171450-7

Liite F11 hallintovalitus / oikaisuvaatimukseen annettu päätös

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, muutosta saa kuitenkin hakea myös asianosainen sekä muutoksenhakuun oikeutettu viranomaisen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiannosta asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.



Postiosoite PL 1744, 70101 KUOPIO
 Käyntiosoite Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
 Sähköposti ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
 Puhelin 029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502
 Faksi 029 56 42501
 Virka-aika 8.00 – 16.15

Valituskirjelmän muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- muutosvaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot.

Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalta tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedeoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Pöytäkirja

Pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta

Käyntiosoite	Suokatu 42
Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilaus-lomakkeella.