

16.05.2018

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 16.05.2018 keskiviikko klo 15:00 - 16:10

Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone

Lisätietoja

Saapuvilla olleet jäsenet

Alexi Eskelinen, puheenjohtaja
Matti Sariola, varapuheenjohtaja
Ismo Apell
Elena Chiksoeva
Nina Hakokivi
Jukka Pulkkinen
Markku Söderström
Aila Tähtinen
Eija Vähälä
Eero Wetzell

Muut saapuvilla olleet

Jari Kyllönen, vs. apulaiskaupunginjohtaja esittelijä
Ari (Allu) Koskinen kaupunginhallituksen vara-
edustaja

Jukka Rissanen, rakennuttajapäällikkö
Lauri Lytsy, vs. kiinteistöjohtaja
Terhi Leppänen, tiedottaja
Juha Romppanen, kaupunkisuunnittelujoh-
taja
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja pöytäkirjanpitäjä
talouspäällikkö
Jere Toppinen, kunnossapitopäällikkö

Asiat 93 - 115 §

Allekirjoitukset

Aleksi Eskelinen
puheenjohtaja

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueella (Suokatu 42),
16.5.2018

Ismo Apell

Elena Chiksoeva

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 17.5.2018

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 93 - 95, 97, 103, 106 - 113 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 96, 98 – 102, 115, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 96, 98 – 102, 115 osalta

liite A

seuraava valitusosoitus §:ien 104, 105 ja 114 osalta

liite C

ja seuraava valitusosoitus §: ien 104, 105 ja 114 osalta

liite D

Käsitellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	93 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	94 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	95 §	1-2	Kaupunkiympäristön palvelualueen ensimmäinen osavuosikatsaus 2018	7
4	96 §	3-10	Kuopion kaupungin torikaupan ja keskustan kävelykatujen kauppasäännön uudistaminen ja maaseutu- ja lähiötorien ilmoitusmenetely ja hinnaston tarkistus	9
5	97 §	11-12	Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrauksen ja myynnin periaatteet	12
6	98 §		Vuokra-alueiden siirto Rautaniemessä	14
7	99 §		Kiinteistön 297-407-2-11 vuokraaminen maanalaisen väestönsuojan pitämistä varten / Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun	16
8	100 §		Asuntotontin 297-34-58-7 (Pirtinkaari 30) vuokraaminen / Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 30	19
9	101 §		Jynkän omakotitonttien luovuttaminen ja hinnoittelu	22
10	102 §		Kiinteistöjen ostaminen: Pekkala 297-426-8-125, Hiltsa 297-426-8-130, Vanunmäki 297-426-8-82 4/10-määräosa	24
11	103 §		Määräalan ostaminen kiinteistöstä Isotalo 297-411-10-9	26
12	104 §	13-15 *	Niiralankatu välillä Pyöräkatu - Suokatu, kadunsaneerausurakka / urakoitsijan valinta ja rahoitus	28

16.05.2018

Julkinen

13	105 §	16-21 *	Lippumäen urheilualueen tekojäärädan rakentaminen / urakoitsijan valinta ja rahoitus	30
14	106 §		Kaupunkirakennelautakunnan lausunto rakennusjärjestyksen uudistamiseksi	32
15	107 §	22-23 *	Asemakaavan muutosehdotus / Särkiniemen srk-talo ja Sammallahten kenttä / Särkiniemi 15-37-2, 15-4-0 ja 15-6-0	33
16	108 §	24-30	Poikkeaminen / Rönö 297-18-17-18 (Rönöntie 3 C) / Tontin 297-18-17-16 omistajien valitus / lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle	35
17	109 §		Kuopion meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018 - 2023, kaupunkirakennelautakunnan lausunto	56
18	110 §	31-32	Jalankulku- ja pyöräilyväylä välillä Pirtinpääankatu - Pirtinkaari / katusuunnitelman nähtäville asettaminen	58
19	111 §	33-34	Jalkakäytävä ja pysäkkikatos Tellervonkadulle välillä Männistönkatu - Kalevalankatu / katusuunnitelman nähtäville asettaminen	60
20	112 §	35-36	Lehtoniemen pohjoisosan viheralueiden käyttö- ja hoitosuunnitelman hyväksyminen nähtävilläoloa varten	62
21	113 §	37	KYP tiedonannot 2018	64
22	114 §	38-39 *	Ylimääräinen asia / Nilsin katuja ja vesihuollon saneeraus, Nilsin / urakoitsijan valinta ja rahoitus	65
23	115 §		Ylimääräinen asia / sovintosopimus koskien kiinteistön 297-33-2-7 edelleen luovutusta	68

Muutoksenhaku

96, 98 - 102, 115 §	Liite A Kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	70
104 - 105, 114 §	Liite C Hankintaoikaisuohje / kaupunkirakennelautakunta	71
104 - 105, 114 §	Liite D Valitusosoitus markkinaoikeudelle / kaupunkirakennelautakunta	72

93 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Kokouksesta olivat poissa varsinainen jäsen Pia Punkki ja kaupunginhallituksen edustaja Pekka Kantanen. Kokouksessa oli läsnä kaupunginhallituksen varaedustaja Allu Koskinen.

94 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Ismo Apell ja Elena Chiksoeva.

Päätös

Valittiin Ismo Apell ja Elena Chiksoeva.

Kaupunkiympäristön palvelualueen ensimmäinen osavuosikatsaus 2018**Henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen
Kaupunkiympäristön johdon tukipalvelut**

Kaupunkiympäristön palvelualueen toiminta on alkuvuonna ollut tavoitteiden mukaista. Painopiste on ollut uusien asuinalueiden toteuttamisessa kasvualueilla. Täydennysrakentamisen painopiste on tällä hetkellä Puijonlaaksossa ja maanhankintaa on jatkettu aktiivisesti kaupungin tulevilla kasvualueilla. Keskusta-alueen kehityshankkeiden sopimusneuvottelut ovat edenneet suunnitellusti ja Savilahti sekä muut kärkihankkeet ovat näkyvä osa kaupungin kehittämisessä.

Rakentaminen on edelleen vilkasta ja tälle vuodelle arvioidaan valmistuvan noin 1 600 uutta asuntoa, joista 80 prosenttia kerrostaloihin. Vilkas rakentaminen näkyy myös rakennusvalvonnassa, missä lupamäärät ovat edellisen vuoden korkeaa tasoa.

Joukkoliikenteen sähköisissä aikataulupalveluissa otettiin käyttöön bussien reaaliaikaiseen paikkatietoon perustuvat aikatauluennusteet.

Sisäisen valvonnan suunnitelmaa on toteutettu vuodelle 2018 asetettujen painopisteiden mukaisesti.

Asiaa esitellään tarkemmin kokouksessa. Kaupunkiympäristön palvelualueen ja vastualueiden katsaukset ovat liitteenä. Investointien seuranta sekä talouden toteuma ja talousennuste lähetetään sähköpostilla sekä jaetaan kokouksessa pöydälle.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta keskustelee asiasta ja merkitsee liitteenä olevan vuoden 2018 ensimmäisen vuosikolmanneksen osavuosikatsauksen tiedoksi.

Liitteet

- 1 3750/2018 Ensimmäinen osavuosikatsaus 2018
- 2 3750/2018 Jorat ja investoinnit

Valmistelija

Anne Simonen-Ruuskanen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5116

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy henkilöstö- ja talouspäällikön esityksen.

Päätös

Merkitään, että pöydälle jaettiin palvelualueen ja vastuualueiden toteuma ja ennusteraportit sekä investointien seuranta.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuopion kaupungin torikaupan ja keskustan kävelykatujen kauppasäännön uudistaminen ja maaseutu- ja lähiötorien ilmoitusmenettely ja hinnaston tarkistus**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupungin torikauppaa ja keskustan kävelykatuja koskeva kauppasääntö on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnan 20.11.2013 § 214 päätöksellä. Kauppasääntö sisältää ohjeistuksen torikauppaa, markkinoita ja tapahtumia varten, hinnaston sekä ohjeet torin ja kävelykeskustan rakenteista ja kalusteista. Torikauppasääntöön on tehty muutamia pieniä muutoksia vuonna 2017 koskien maaseutu- ja kaupunginosatoreja.

Kauppatorin ja satamatorin hallinnointi siirtyi 1.4.2017 Kuopion keskustan kehittämisyhdistykselle kaupunkirakennelautakunnan 1.3.2017 § 39 päätöksellä. Torisääntöön ei tehty toiminnan siirtymisen myötä muutoksia. Toritoiminta on ollut noin vuoden kehittämisyhdistyksen vastuulla.

Syksyllä kaupunki teki kyselyn torimyyjille siirrosta ja sen tuomista hyvistä ja huonoista puolista. Lisäksi kehittämisyhdistys teki myös omalta osaltaan kyselyn laajemmalle joukolle.

Palautteiden, kyselyjen ja toritoimijan kokemusten perusteella on uudistettu torisääntöä. Uudistetun torisäännön Kauppatorin, Satamatorin ja kävelykeskustan osalta on laatinut keskustan kehittämisyhdistys edellisen torisäännön pohjalta. Mukana on ollut myös kaupunkiympäristön palvelualueen kunnosapito, rakennusvalvonta ja viheraluesuunnittelu.

Tarkoituksena on tehdä Kauppa- ja satamatoria koskeva oma ohjeistus, joka koskee myös keskustan kävelykatualueita. Maaseutu- ja kaupunginosatoreille tehdään oma torisääntö ja hinnasto.

Useimmiten keskusteluja on aiheuttanut seuraavat asiat:

Iltamyynä: Iltamyynä torilla on kokeiltu parina kesänä ja menestys on ollut hyvä, muutamia poikkeustapauksia lukuun ottamatta. Iltamyynä mahdollistetaan viime vuosien tapaan klo 19 saakka. Iltatoripaikan lunastaneet torimyyjät saavat jättää myyntikaluston paikalleen edellyttäen, että toripaikalla on myyntitoimintaa arkisin klo 19 saakka ja että kauppias sitoutuu oman myyntipaikan ja sen ympäristön puhtaanapitoon. Mikäli kauppias on lunastanut iltamyynäpaikan, mutta yhteisten sääntöjen noudattaminen ei onnistu, voidaan iltamyynäisopimus purkaa välittömästi. Tällöin kauppias toimii normaalin torisäännön mukaisesti purkaen myyntikaluston joka päivä pois torilta klo 18 mennessä.

Lemmikkieläimet: Lemmikkieläinten tuominen torille toriaikaan on edelleen kielletty järjestyslain 14 §:n mukaisesti.

16.05.2018

Anniskelu: Kauppatorilla on sallittu anniskelu kolmessa paikassa (Apajan terrassi, Maailman Napa ja Piazza). Uusia anniskelupaikkoja torialueelle ei myönnetä.

Myyntikontit: Uutena mahdollistetaan Kauppatorille ja Satamatorille myyntikonttien tuominen. Liitteenä on malleja soveltuvista konteista. Myyntikontit ovat siistejä vähintään yhdeltä sivulta aukinaisia myyntipaikkoja. Karttaan on merkitty paikat näille myyntikonteille.

Hinnasto: Hinnastoon on tehty muutamia korjauksia epäloogisuuden vuoksi.

Maaseututorit ja kaupunginosatorit: Torisääntöön lisätty ilmoitusmenettely, jolla asiakkaat saavat vuokrata myyntipaikkoja tietyiltä torialueilta ilmaiseksi, mikäli myyntiaika on max 5 pv / kuukausi. Varaus ja lupa tehdään sähköpostilla. Lisäksi päätöksentekoa on kevennetty yksinkertaistamalla myyntipaikan hakemista ja myyntipaikkojen myyntiä. Maaseutu- ja kaupunginosatorien torimyyntipaikkahinnastoa on uusittu poistamalla tarpeettomia hintoja. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 20.11.2013 § 214 toripaikkahinnat ovat 20 % halvempia kuin Kauppatorilla ja hinnasto on päivitetty päätöksen mukaiseksi.

Vaikutusten arviointi

Esitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Kuopion kaupungin torikaupan ja keskustan kävelykatujen torikauppasäännön sekä torikaupan kauppasäännön maaseututoreille ja kaupunginosatoreilla.

Lisäksi esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kauppatorin, kävelykeskustan ja satamatorin terrassi- ja myyntitilojen kalusteohjeen.

Liitteet

- 3 3760/2018 Luonnos kauppatorin, satamatorin ja kävelykeskustan Torisääntö
- 4 3760/2018 Luonnos Kalusteohjeet
- 5 3760/2018 Havainnekuvat
- 6 3760/2018 Luonnos Maaseutu- ja lähiötorikauppasääntö 4.5.2018
- 7 3760/2018 Luonnos Hinnasto maaseutu ja lähiötoripaikat 4.5.2018
- 8 3760/2018 Havainnekuva lisäys
- 9 3760/2018 Matkustajasataman toripaikkajärjestelyt uudet 3.5.2018
- 10 3760/2018 toripaikkajärjestelyt päivitetty versio 16.5.2018

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

Hannele Kauppinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

puh. +358 44 718 5713

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että pöydälle jaettiin korjattu kartta, lisähavainnekuva sekä päivitetty torikauppajärjestelykartta.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrauksen ja myynnin periaatteet**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupungin omistuksessa on noin 220 lomarakennuspaikkaa ja noin 160 vuokrattua huvilapalstaa, jotka eivät ole kaavan mukaisia rakennuspaikkoja. Vuokrattujen paikkojen vuokratulo on noin 400 000 vuodessa. Lomarakennuspaikoista reilu 30 on rakentamattomia. Niistä muutama on hinnoiteltu ja myynnissä, mutta valtaosa ei ole ollut kaupan.

Keskikaupungin tuntumassa rantojen käytössä etusijalla on voimakkaasti lisääntyvän urbaanin väestön mahdollisuus vapaasti virkistäytyä järviluonnossa sekä mahdollisuus lisätä kaupungin vetovoimaa osoittamalla esim. kerrostaloille omarantaisia tontteja. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen tuottaminen ei ole kaupungin perustehtäviä.

Kaupunginhallitus on vuonna 2010 hyväksynyt ”Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen tuleva maankäyttö ja jatkotoimenpiteet” nimisen raportin (17.5.2010 § 252). Raportti on luettavissa kaupungin kotisivuilla osoitteessa: asuminen ja ympäristö / kaavoitus / strateginen maankäyttö / hyväksytyt suunnitelmat. Raportin teki yleiskaavoitus yhteistyössä mittausosaston kanssa. Raportti on toiminut ohjeena sanottujen alueiden vuokrauksessa ja myynnissä. Siinä esitetyt linjaukset kaipaavat monilta osin päivittämistä. Lisäksi kuntaliitokset ovat tuoneet tarkasteluun uusia alueita.

Maanhallinnassa on valmisteltu yhteistyössä strategisen maankäytön kanssa raportin päivitys. Siinä keskitytään vuokrauksen ja myynnin periaatteisiin. Linjauksissa otetaan huomioon kaavoitustilanteessa tapahtuneet muutokset ja varaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin, mutta ei linjata tarkemmin tulevia kaavaratkaisuja. Jatkossa uusi raportti korvaa vuokrausten ja myyntien ohjaajana vuoden 2010 raportin.

Rakennusoikeudettomien huvilapalstojen vuokrahinnoittelua on tarkasteltu paremmin kaavaratkaisuja noudattavaksi. Hinnoittelemattomien ja hinnan tarkistusta kaipaavien rakennuspaikkojen hinnoittelusta esitetään tehtävän erillinen kaupunkirakennelautakunnan päätös, jonka valmistelu edellyttää rakennuspaikkakohtaista arvon määrittelyä.

Vaikutusten arviointi

Päätöksellä ei ole erityisiä ilmasto- tai yritysvaikutuksia.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä raportin luonnoksen asetettavaksi nähtäville maaomaisuuden hallintapalvelujen määrittelemäksi ajaksi. Siitä tiedotetaan asianosaisia ja yhteistyötahoja.

Liitteet

- 11 1436/2018 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrauksen ja myynnin periaatteet - raporttiluonnos (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 12 1436/2018 Lomarakennuspaikat MIKÄ MUUTTUU

Valmistelija

Heikki Hatakka

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5509

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että pöydälle jaettiin vertailutaulukko.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

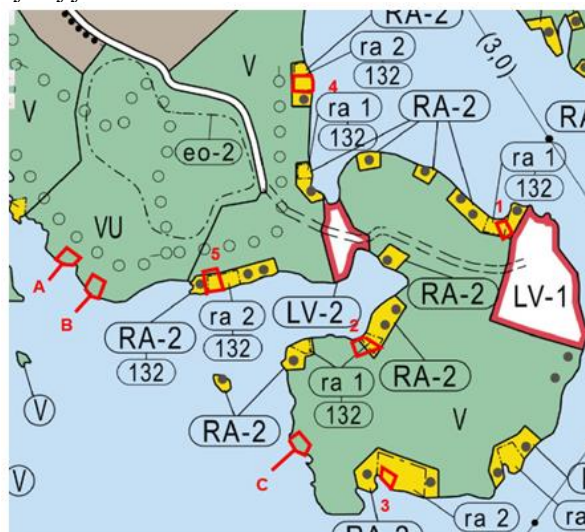
Vuokra-alueiden siirto Rautaniemessä

Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunki on vuosituhanneen alkupuolella ostanut Rautaniemestä seurakuntayhtymältä maa-alueita, joilla sijaitsee loma-asuntokäyttöön vuokrattuja palstoja. Kaupunki tuli seurakunnan tilalle vuokranantajaksi. Seurakunnan kanssa tehdyt vuokrasopimukset ovat edelleen voimassa.

Osa palstoista on virkistyskäytön kannalta niin tärkeillä paikoilla, ettei niitä ole merkitty yleiskaavaan rakennuspaikoiksi. Näille seurakunnalta tulleille vuokrapalstoille oli osoitettu korvaavat paikat toisaalta Rautaniemestä. Tämä korvaavan paikan lupaava ehto sisältyy seurakunnalta kaupungille siirtyneisiin vuokrasopimuksiin. Paikan vaihto oli tarkoitus toteuttaa vuokrasopimusten päätyttyä vuoden 2028 lopussa. Yleensä kaupungin mailla oleville vuokrapalstoille ei osoiteta korvaavia paikkoja.

Oheisessa kartassa vuokrapalstan B korvaava rakennuspaikka on rakennuspaikka 2. Korvaava paikka on mm. ilmansuuntien osalta huonompi kuin alkuperäinen paikka. Palsta B on ollut myynnissä useita vuosia. Nyt sille olisi ostaja sillä ehdolla, että korvaava paikka vaihdettaisiin rakennuspaikaksi 4. Parhaillaan käsittelyssä olevassa raportissa ”Lomarakennuspaikat ja huvilapalstat, vuokrauksen ja myynnin periaatteet” esitetään, että toivottu muutos olisi mahdollista tehdä. Raportin lopullinen käsittely jää nähtävillä olojen vuoksi syksyyn.



Asiakasnäkökulmasta on kohtuullista, että yksityisten sopiman kaupan ei tarvitse odottaa syksyyn, vaan korvaavan paikan vaihto voidaan tehdä aikaisemmin. Näin saadaan virkistyskäyttöön varattu alue 10 vuotta nopeammin yleiskaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, koska vuokraoikeuden ostaja

toteuttaa siirron odottamatta vuokrasopimuksen päättymistä. Hinnoittelu säilyy entisenä.

Vaikutusten arviointi Päätöksellä ei ole laajamittaisia vaikutuksia.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että Rautaniemessä loma-asuntokäyttöön vuokratun palstan vaihtaminen voidaan toteuttaa edellä valmistelutekstissä kuvatulla tavalla. Tarpeen vaatiessa tätä voidaan soveltaa vi-
ranhaltijapäätöksellä myös muihin Rautaniemen vuokrapalstoihin, joiden vuokrasopimuksessa on maininta korvaavasta vuokra-alueesta.

Valmistelija
Heikki Hatakka puh. +358 44 718 5509
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 99

Asianro 2525/10.00.02.01/2018

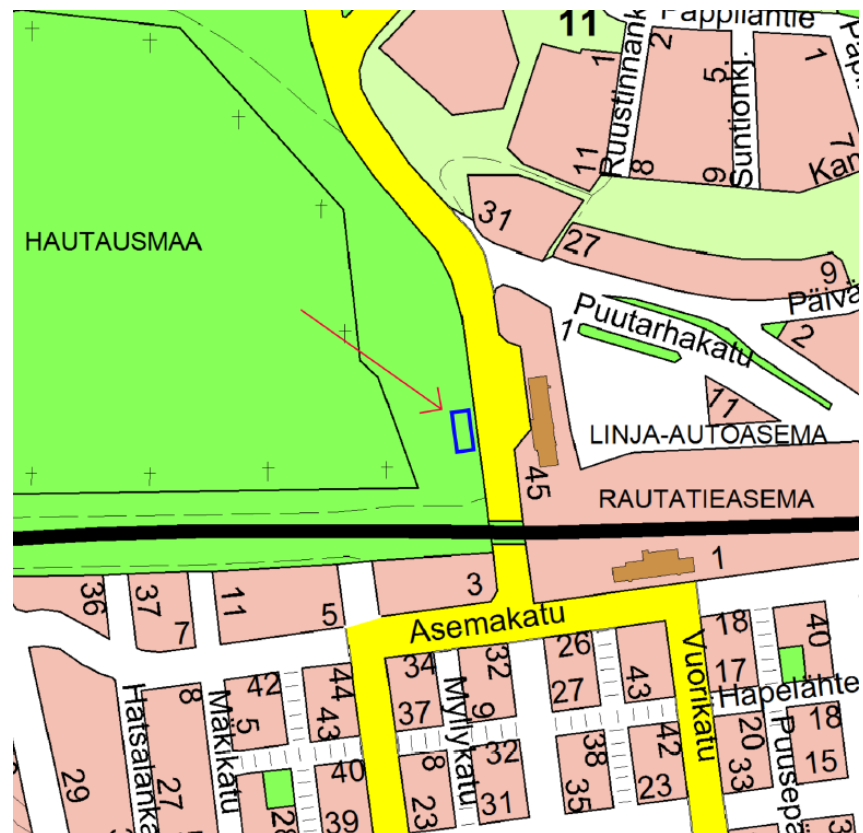
Kiinteistön 297-407-2-11 vuokraaminen maanalaisen väestönsuojan pitämistä varten / Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun

**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

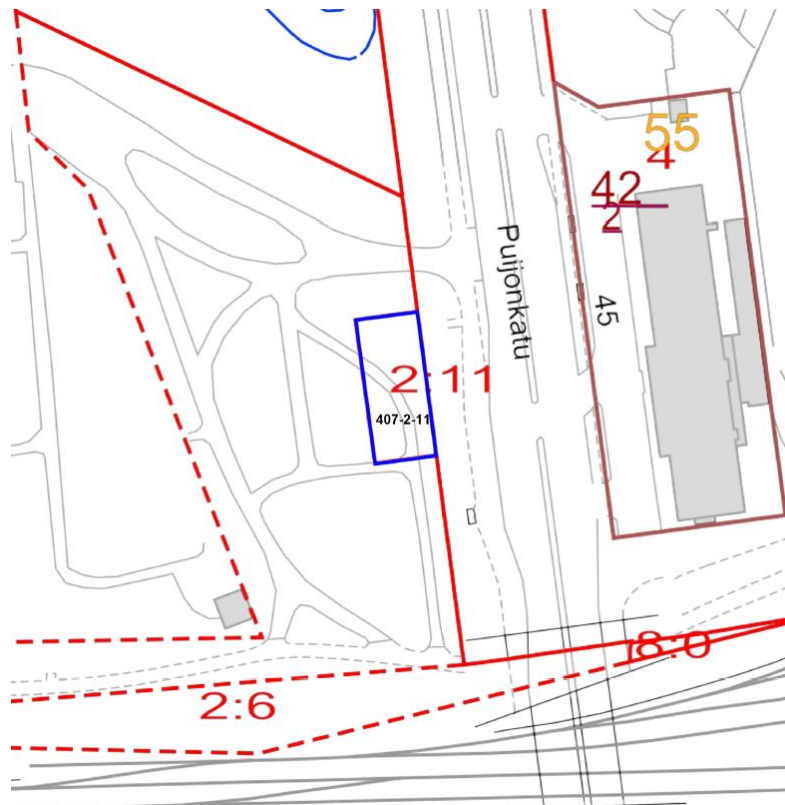
Rakennusliike Lapti Oy on tehnyt ostotarjouksen Puijonkadun varressa, linja-autoaseman vastapäätä sijaitsevasta maanalaisesta väestönsuojasta. Samalla on haettu väestönsuojan maanpäällisen alueen vuokraamista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään maanalaisen väestönsuojan kohdal-
la sijaitsevan kiinteistön 297-407-2-11 vuokraamista. Kuopion Tilakeskus on
tehnyt myyntipäätöksen 18.4.2018 § 1 väestönsuojan myynnistä.

Kiinteistön 297-407-2-11 sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kiinteistö 297-407-2-11 opaskartalla



Kiinteistö 297-407-2-11 virastokartalla

Kiinteistön 297-407-2-11 pinta-ala on 483 m² ja se sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa kiinteistön kohdalla on merkintä V (virkistysalue).

Rakennusliike Lapti Oy toteuttaa Kuopion Matkakeskusalueen hanketta. Väestönsuojan on tarkoitus toimia matkakeskushankkeen ensimmäisessä rakennusvaiheessa rakennettavien tonttien 297-3-42-4, 297-3-42-5 ja 297-3-42-7 sekä asemakadun varressa olevan muodostuvan tontin 297-3-50-1 väestönsuojajapaikkana.

Maanalaisen väestönsuojan maanpäällisen osan vuokraamisella mahdollistetaan väestönsuojan ylläpitoon liittyvät tehtävät. Väestönsuojaan liittyvistä mahdollisista merkittävistä perusparannustoista on kuitenkin sovittava kaupungin kanssa erikseen.

Vuokra-alue on yleistä virkistysaluetta, joten vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta korvauksetta yleiseen virkistyskäyttöön ja kevyen liikenteen kulkemiseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa haittaa vuokra-alueen käyttämiseen virkistytymisalueena.

Kiinteistön maanvuokrasta on pyydetty arviolausunto. Näin ollen kohteen vuokra edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vuosivuokra määräytyy kaavalla:

$$483 \text{ m}^2 * 25 \text{ €/m}^2 * 0,04 = \mathbf{483 \text{ euroa}}$$

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi kiinteistön 297-407-2-11 vuokraamista Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.6.2018 - 30.4.2068.
2. Vuosivuokra on 483 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (12/2017).
3. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanalaisen väestönsuojan pitämistä varten. Vuokra-alueen muusta käytöstä on neuvoteltava erikseen vuokranantajan kanssa.
4. Vuokra-alueen maanpinta tulee säilyttää ulkoilu- ja virkistysalueena vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.
5. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta korvauksetta yleiseen virkistystarkoitukseen ja kevyen liikenteen kulkemiseen.
6. Vuokranantaja huolehtii virkistyskäytön osalta maanpäällisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta.
7. Vuokra-alueen hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jossa sovitaan tarkemmista vuokrausehdoista.
8. Tämä päätös voidaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija
Jarkko Tossavainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

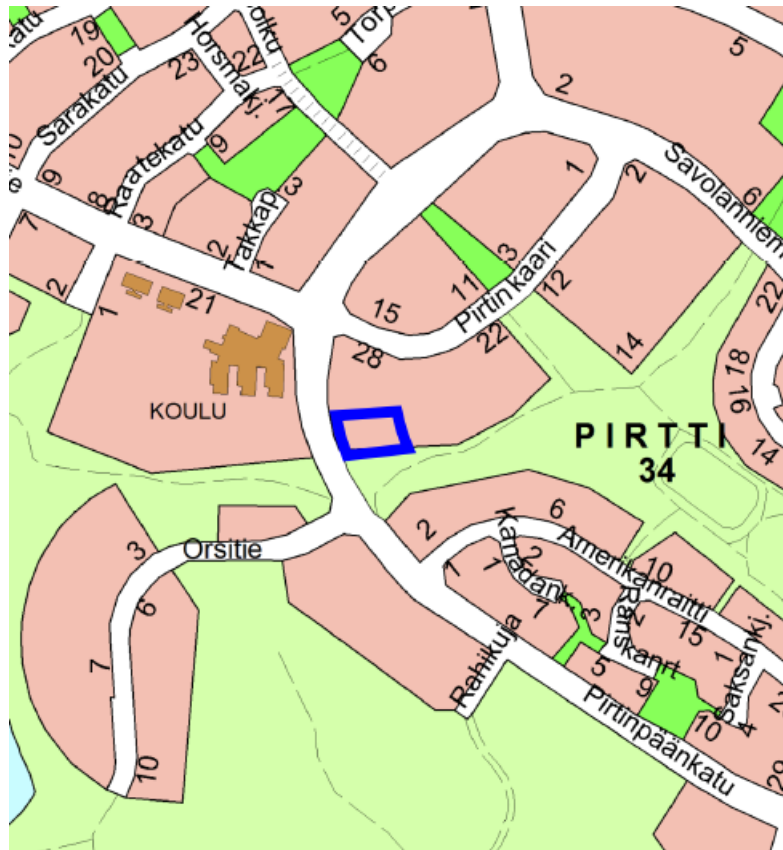
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

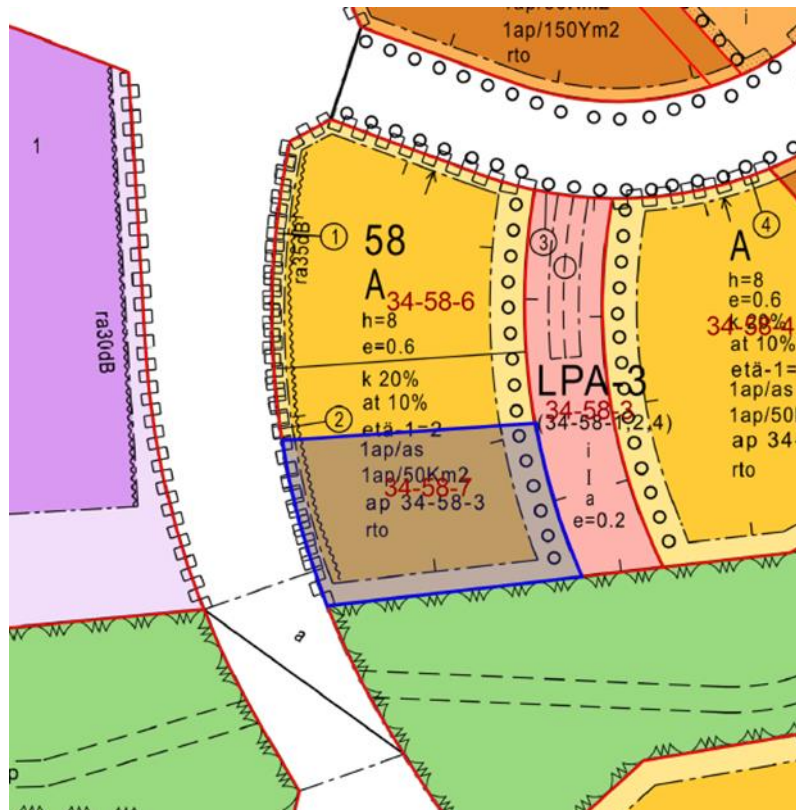
Asuntotontin 297-34-58-7 (Pirtinkaari 30) vuokraaminen / Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 30**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Rakennusportti Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 22.9.2017 § 181 osoitteessa Pirtinkaari 30 sijaitseva asuntotontti 297-34-58-7. Varausaikaa on jatkettu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 21.3.2018 § 69. Varauspäätös on lainvoimainen ja varausmaksut on maksettu. Rakennusportti Oy on pyytänyt lopullisen vuokrasopimuksen tekemistä Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 30 nimiin.

Tontti 297-34-58-7 ja sen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla



Tontti asemakaavakartalla

Tontille on tarkoitus rakentaa kaksi luhtitaloa, joissa on erikokoisia kaksioita ja kolmioita. Suunniteltu rakentamisen aloittaminen on toukokuussa 2018.

Tontti 297-34-58-7 on asemakaavassa osoitettu merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on 2 230 m² ja rakennusoikeus 1 338 k-m² (e=0.6).

Tontin arvosta on pyydetty ulkopuolinen arviolausunto.

Vuosivuokraksi tontille 297-34-58-7 muodostuu:
 $1\,338\text{ k-m}^2 \cdot 70,36\text{ € / k-m}^2 \cdot 0,04 = \mathbf{3\,765\text{ euroa}}$

Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkina-arvoa arviolausunnan tarkkuusrajat huomioiden.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteutumista ja kaupunkirakenteen tiivistymistä ja on siten ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontti 297-34-58-7 vuokrataan Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 30:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.7.2018 - 31.12.2060.
2. Tontin vuosivuokra on 3 765 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (12/2017).

16.05.2018

3. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
4. Vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 80 % kaavanmukaisesta asuntorakentamiseen varattavasta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa naapuritontille.
6. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
7. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoitamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
8. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
9. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.
10. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija
Jarkko Tossavainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunki omistaa 24.10.2017 voimaan tulleella Jynkän asemakaava-alueella (Yötarhantie - Varsanpolku) 13 rakentamatonta omakotitonttia. Tontit on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontit sijaitsevat Tarhakaari, Varsanpolku ja Poikkikatu -nimisillä kaduilla. Tontit ovat pinta-aloiltaan 543 m²:n - 853 m²:n suuruisia. Rakennusoikeutta tonteilla on

16.05.2018

217 k-m² - 427 k-m². Kunnallistekniikka valmistuu tonteille tämän hetkisen tiedon mukaan kesällä 2019.

Kaupunkirakennelautakunta on 12.4.2017 § 66 päätöksellä päättänyt omakotitonttien luovutusperiaatteista ja -ehdoista. Päätöksen mukaisesti uuden alueen tontit keskeisellä kaupunkialueella laitetaan julkisesti haettavaksi erikseen määriteltäväksi hakuajaksi. Tontinvalinnassa etusijalla ovat henkilöt, jotka eivät ole rakentaneet kaupungin tontille 10 vuoden sisällä.

Kaupunki on luovuttanut tontteja omakotirakentamiseen ensisijaisesti vuokraamalla. Vuokraaminen on perustunut pitkään voimassa olleeseen maapoliittiseen linjaukseen. Täten Jynkän uudet omakotitontitkin esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Tontit on suunniteltu laitettavaksi hakuun syksyllä 2018. Tontit varataan hakijoille varausmaksua vastaan kunnallistekniikan valmistumiseen saakka. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti tontit, jotka ovat kerran olleet julkisesti haettavana, siirretään omakotitonttien jatkuvaan hakumenetelyyn.

Vuotuinen vuokra on 4 % tontin arvosta. Vuokrat ja hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1935 (joulukuu 2017). Kaava-alue sijaitsee Jynkän kaupunginosassa Rauhalahdentien ja Vitostien välisellä alueella. Jynkän alueen tonttien neliöhinta vuonna 2018 on 28,36 €/m². Koska uudet tontit täydentävät Jynkän jo rakennettua omakotitonttialuetta, esitetään tonteille neliöhinnaksi alueella käytössä olevaa neliöhintaa 28,36 €/m².

Vaikutusten arviointi

Tonttien luovuttamisella pyritään asemakaavan toteuttamiseen. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen (kv 6.4.2009 § 37).

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Jynkässä sijaitsevat korttelin 7 tontit 8 - 10, 14 ja 15, korttelin 127 tontit 5 - 8 ja korttelin 142 tontit 1 - 4 luovutetaan seuraavasti:

- Tontit luovutetaan vuokraamalla 12.4.2017 § 66 päättämien tontinluovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti.
- Tonttien neliöhinta on 28,36 €/m².
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).

Valmistelija

Maija Lång

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

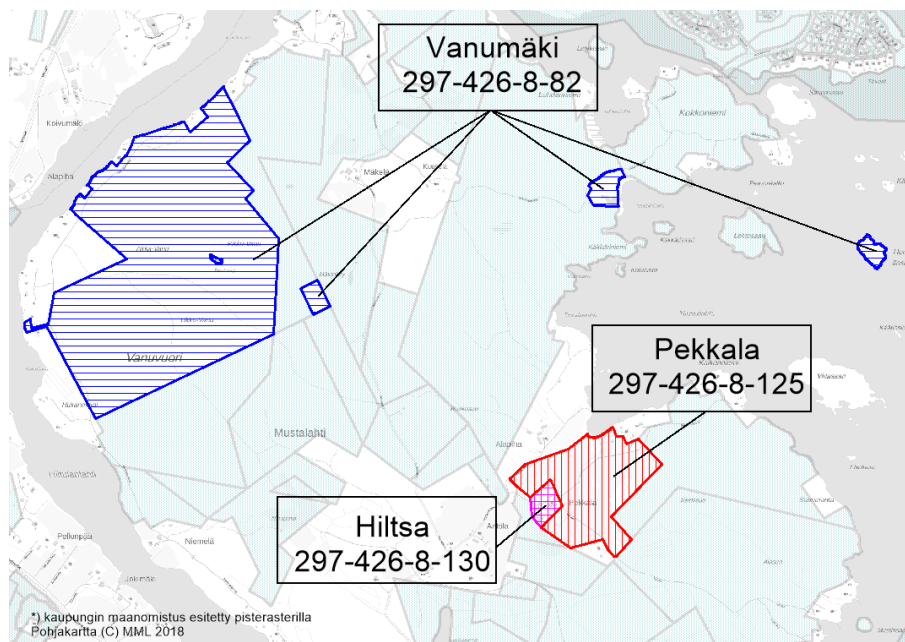
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistöjen ostaminen: Pekkala 297-426-8-125, Hiltsa 297-426-8-130, Vanunmäki 297-426-8-82 4/10-määräosa

**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Hiltulanlahden jälkeen seuraava laajempi pientaloalue on ns. Vanuvuoren alue. Alueen osayleiskaavan laadinta on parhaillaan meneillään. Kaupunki omistaa valtaosan alueesta.

Alueella on neuvoteltu kaupasta, johon sisältyy tila Pekkala 18,4 hehtaarin suuruisena ilman myyjän pidättämää 1,5 hehtaarin suuruista määräälaa. Lisäksi kauppaan kuuluu 1,6 ha:n suuruinen tila Hiltsa sekä 4/10-määräosa 92,5 ha:n suuruisesta tilasta Vanunmäki. Alueet on rajattu oheiseen karttaan, jossa vaalealla rasterilla on myös kaupungin nykyinen maanomistus. Kauppahinta on 445 000 euroa. Hinnottelu noudattaa alueelle vakiintunutta linjaa.



Pekkala-tilasta tuleva alue on miltei kokonaan peltoa. Suurin osa siitä on yleiskaavan alustavassa luonnoksessa merkitty pientaloalueeksi. Pekkala-tilasta kaupunki on ostanut aikaisemmin jo suurimman osan.

Hiltsa-tilalle sijoittuu vanha maatilan talouskeskus, johon kuuluu asuinrakennus ja useita talousrakennuksia. Hinnottelussa rakennuksille ei ole laskettu arvoa. Ostaja sitoutuu siihen, ettei myyjällä ole mitään vastuuta rakennusten kunnosta. Talouskeskuksen sisältyminen kauppaan on myyjän ehto kaupan toteutumiselle.

16.05.2018

Vanunmäki-tilasta noin 75 ha on Vanuvuoren luonnonsuojelualuetta. Suojelupäätöksen yhteydessä maanomistaja on saanut valtiolta korvauksen alueen puustosta, eikä suojelualueen maapohjalle lasketa arvoa kuin murto-osa muiden alueiden arvosta. Suojelualue on keskeinen osa tulevan kaupunginosan virkistysaluetta ja sen saaminen kaupungin omistukseen helpottaisi virkistyskäyttöä palvelevien verkostojen ja rakenteiden toteutusta. Myös lisääntyvän virkistyskäytön turvallisuuden kannalta on hyvä saada suojelualueen puusto kaupungin valvontaan.

Vanunmäki-tilaan kuuluu myös kolme nykyisen yleiskaavan mukaista Hiltulanlahden rannalla olevaa lomarakennusten rakennuspaikkaa, jotka nostavat tilan arvoa. Lisäksi tilaan kuuluu pieni saari Kallavedellä sekä useita palstoja eri puolilla Vanumäen aluetta.

Kaupalla kaupungille tulisi 4/10-määräosa Vanunmäki-tilan omistuksesta. Loppuosan omistaa kuusi yksityishenkilöä. Kaupan toteuduttua on syytä tiedustella muiden halukkuutta myydä osuutensa ja mahdollisten lisäkauppojen jälkeen käynnistää loppujen omistajien kanssa neuvottelut tilan jakamiseksi. Kaupungin intressi kohdistuu ennen kaikkea suojelualueeseen. Arvokkaat rantarakennuspaikat helpottanevat tilan jakamista. Määräosien ostaminen ei ole kovin tavanomaista, mutta niin on Kuopion kaupunki menetellyt aikaisemminkin.

Kauppakirja on allekirjoitettu 27.4.2018, mutta se tulee voimaan vasta kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Mikäli kauppa ei hyväksytä, raukeaa kauppa ilman eri toimenpiteitä.

Vaikutusten arviointi

Kauppa on ilmasto- ja yritysvaikutuksiltaan positiivinen, koska kaupungin maanomistus tukee kestävästä kaupunkirakennetta ja riittävää tonttitarjontaa.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että kaupunki ostaa tilan Pekkala 297-426-8-125 lukuun ottamatta myyjän pidättämää 1,50 ha:n määräalaa, tilan Hiltsa 297-426-8-130 sekä 4/10-määräosan tilasta Vanunmäki 297-426-8-82. Kauppahinta on 445 000 euroa. Ostaja sitoutuu siihen, että myyjällä ei ole mitään vastuuta kauppaan kuuluvien rakennusten kunnosta. Muut kaupan ehdot ovat tavanomaisia.

Valmistelija

Heikki Hatakka

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5509

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

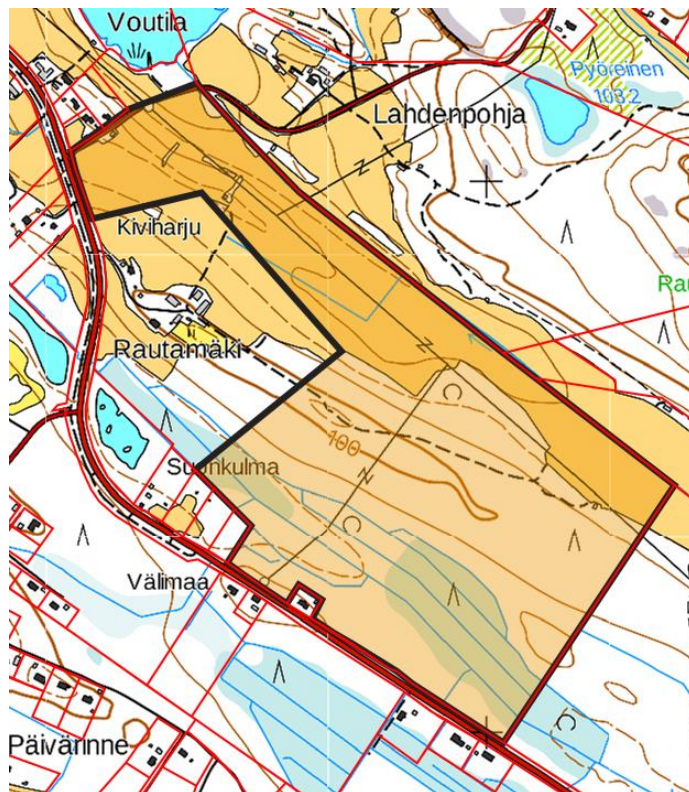
Määräalan ostaminen kiinteistöstä Isotalo 297-411-10-9**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Hiltulanlahden jälkeen seuraava laajempi pientaloalue on ns. Vanuvuoren alue. Alueen osayleiskaavan laadinta on parhaillaan meneillään. Kaupunki omistaa valtaosan alueesta.

Alueen lounaiskulmassa olevan tilan Isotalo omistajan kanssa on neuvoteltu 49 ha:n määräalan kaupasta. Kauppahinta on 725 000 euroa. Määräalalla on puuta noin 4 200 m³. Hinnoittelu on linjassa alueen aikaisempien kauppojen kanssa.

Myyjälle jää viljelyoikeus määräalaan kuuluviin peltoihin 15 vuoden ajaksi. Kaupunki voi kuitenkin jo aikaisemmin rakentaa mahdollisesti tarvittavan kadun peltoalueen läpi.

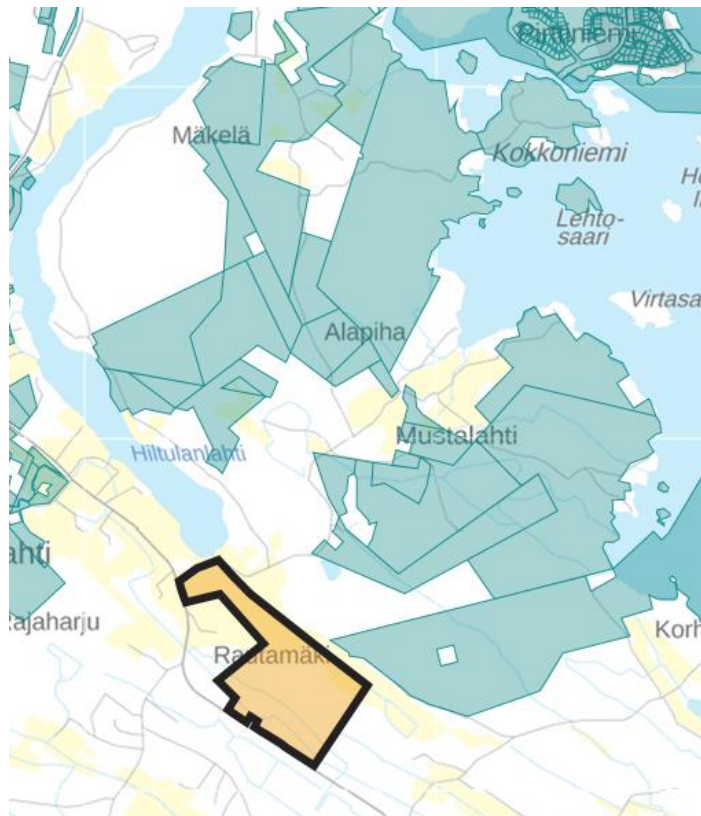
Seuraavalla kartalla on määräalan raja-
aus.



Seuraavalla kartalla on määräalan sijainti sekä kaupungin nykyinen maanomistus.

16.05.2018

103 §



Vaikutusten arviointi

Kauppa on ilmasto- ja yritysvaikutuksiltaan positiivinen, koska kaupungin maanomistus tukee kestävästä kaupunkirakennetta ja riittävää tonttitarjontaa.

Esitys

Lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi 49,0 ha:n määräalan ostamisen kiinteistöstä Isotalo 297-411-10-9 hinnalla 725 000 euroa. Myyjälle jää viljelyoikeus peltokuvioihin 15 vuoden ajaksi. Muut kaupan ehdot ovat alueella tavanomaisia ja ne lisätään kansliatoimenpitein.

Valmistelija

Heikki Hatakka

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5509

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Niiralankatu välillä Pyöräkatu - Suokatu, kadunsaneerausurakka / urakoitsijan valinta ja rahoitus**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on pyytänyt urakkatarjoukset Niiralankatu välillä Pyöräkatu - Suokatu kadunsaneeraustöistä.

Urakasta on tehty 23.3.2018 hankintailmoitus julkisten hankintojen tietokantaan kansalliset kynnysarvot ylittävänä hankkeena (Hankintalaki 25§).

Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on tehnyt hankintatoimeksiantosopimuksen IS-Hankinta Oy:n kanssa. Laskenta-asiakirjojen toimitus urakkatarjouskilpailuun osallistuville ja urakkatarjousten vastaanotto toteutettiin IS-Hankinta Oy:n sähköisen tarjousportaalien välityksellä.

Tarjoukset tulee jättää IS-Hankinta Oy:n sähköiseen järjestelmään maanantaina 14.5.2018 klo 10.00 mennessä, jonka jälkeen suoritetaan tarjoajien kelpoisuuden arviointi.

Urakoitsijan valinta tapahtuu alimman vertailuhinnan perusteella. Urakan vertailuhinta muodostuu annetusta kokonaishinnasta sekä lisä- ja muutostöiden vertailuhinnoista.

Vertailuhinta muodostuu katu- ja vesihuoltotöistä syntyvän kokonaishinnan, lisä- ja muutostöiden yksikköhintaluettelon määrien ja tarjottujen yksikköhintojen sekä tuntihintalomakkeen tuntimäärien ja annettujen tunti-hintojen perusteella lasketusta summasta.

Urakan rahoitus hoidetaan kunnallistekniikan rakentamiseen varatuista määrärahoista.

Rakentamistyö toteutetaan kokonaisurakkana, jossa maksuperusteena on kokonaishinta.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Tarjousten vertailu ja esitys urakoitsijan valinnasta sekä rahoituspäätösesitys tehdään kokouksessa.

Liitteet

- 13 3777/2018 Päätösehdotus / Niiralankatu välillä Pyöräkatu - Suokatu, kadunsaneerausurakka / urakoitsijan valinta ja rahoitus
- 14 3777/2018 Tarjousten avauspöytäkirja
- 15 3777/2018 Hintavertailutaulukko

Viiteaineisto

- 1 3777/2018 Tarjouspyyntö

Valmistelija
Petri Pucilowski
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi puh. +358 44 718 5654

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Päätösehdotus tehdään kokouksessa.

Päätös

Merkitään, että pöydälle jaettiin tarjousten vertailu, esitys urakoitsijan valinnasta ja rahoituspäätösesitys.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ja lautakunta valitsi Niiralankadun välillä Pyöräkatu – Suokatu kadunsaneerausurakkaan vertailuhinnaltaan halvimman tarjoushinnan antaneen Graniittirakennus Kallio Oy: n.

Lippumäen urheilun alueen tekojääradan rakentaminen / urakoitsijan valinta ja rahoitus**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Kuopion kaupungin rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on pyytänyt urakkatarjoukset Lippumäen urheilun alueen tekojääradan rakentamisesta. Tarjouskysely on tehty IS-Hankinta Oy:n sähköisen tarjouspalvelun kautta.

Rakennuskohde sijaitsee Kuopion kaupungin Litmasen kaupunginosassa, Lippumäen urheilun alueella. Kohteessa sijaitsee mm. jalkapallokenttiä, luistelukurata ja paikoitusalueita. Tässä urakassa nykyinen luonnonjäana jäädytetty asfalttikenttä muutetaan pinta-alaltaan 11 800 m² tekojääradaksi. Urakka sisältää lisäksi mm. nykyisten rakenteiden purku- ja siirtotöitä, tukimuurin rakentamista, katumuutoksia sekä nykyisen kenttävalaistuksen perusrakentamista.

Liitteenä olevassa ilmakuvassa (liite 2) ja urakka-alue kartassa (liite 3) on esitetty rakennettava alue.

Urakasta tehtiin 4.4.2018 hankintailmoitus julkaistavaksi julkisten hankintojen tietokannassa (Hilma) kansallisen kynnysarvon ylittävänä hankintana (Hankintalaki 25 §).

Urakkatarjouskilpailua varten tarjouspyyntöaineisto tallennettiin tarjouskilpailun järjestäneen IS-Hankinta Oy:n sähköiseen tarjouspalveluportaaliin. Julkisten hankintojen tietokantaan (Hilma) tehtyyn hankintailmoitukseen liitettiin tarjouspalveluportaalin verkko-osoite, josta tarjoajat saivat järjestelmään rekisteröidyttyään ladata tarjouspyyntöasiakirjat. Paperisia tarjouspyyntöasiakirjoja ei lähetetty.

Tarjoukset jätetään viimeistään 9.5.2018 klo 10.00 sähköisesti samaan tarjouspalveluportaaliin.

Tarjoukset avataan IS-Hankinta Oy:ssä.

Tarjousten avausten jälkeen suoritetaan halvimman vertailuhinnan antaneen urakoitsijan tarjouksen ja tarjoajan kelpoisuuden arviointi. Tarjouksen ja tarjoajan kelpoisuuden arviointi tehdään Kuopion kaupungin rakentamisen ja kunnossapidon palveluissa tarjouksen mukana toimitettujen dokumenttien perusteella.

Urakoitsijaksi valitaan vertailuhinnaltaan halvimman tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisen tarjoushinnan antanut urakoitsija.

Kohde rahoitetaan vuoden 2018 investointimäärärahasta.

16.05.2018

Esitys

Lopullinen arviointi valmistuu viikolla 19. Viimeistelty esitys jaetaan ja esitellään kokouksessa.

Liitteet

- 16 3744/2018 Liite 2 ilmakekuva alueesta
- 17 3744/2018 Liite 3 kartta urakka-alueesta
- 18 3744/2018 Päättösehdotus / Lippumäen urheilualan tekojääradan rakentaminen, urakoitsijan valinta ja rahoitus
- 19 3744/2018 Tarjousten avauspöytäkirja
- 20 3744/2018 Tarjousten vertailutaulukko
- 21 3744/2018 Tarjouksen peruutuskirje

Viiteaineisto

- 2 3744/2018 Tarjouspyyntö

Valmistelija

Kari Laukkanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5568

Päättösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Päättösehdotus tehdään kokouksessa.

Päätös

Merkittään, että pöydälle jaettiin tarjousten vertailu, esitys urakoitsijan valinnasta ja rahoituspäätösesitys.

Päättösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ja lautakunta hyväksyi Työyhteisliittymä TY Findri-Kylmäpisteen tarjouksen perumisen ja valitsi urakoitsijaksi toiseksi halvimman tarjouksen jättäneen Oteran Oy: n.

§ 106

Asianro 1471/10.02.03/2017

Kaupunkirakennelautakunnan lausunto rakennusjärjestyksen uudistamiseksi**Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Alueellinen rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa rakennusjärjestyksen uudistamislunnoksesta. Luonnosta on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön palvelualueen eri yksiköiden kanssa. Kaupunkirakennelautakunnalla ei ole huomautettavaa rakennusjärjestyksen uudistamislunnokseen.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy tämän lausunnon toimitettavaksi alueelliselle rakennusvalvonnalle.

Valmistelija

Anne Siltavuori

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5417

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Asemakaavan muutosehdotus / Särkiniemen srk-talo ja Sammallahden kenttä / Särkiniemi
15-37-2, 15-4-0 ja 15-6-0****Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut****Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen Särkiniemen seurakuntatalon tontilla 15-37-2 sekä pysäköintialueen 15-6-0 ja Sammallahden pallokentän 15-4-0 alueella. Samalla päivitetään liito-orava- ja hulevesimerkintöjä osaan Särkiniemen keskuspuistosta ja Sammalniemenpuistosta. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu yksi lausunto Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelta. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Ehdotusta on muutettu väljentämällä rakennusaloja ja tarkentamalla kerroslukumäärää koskevaa merkintää kellarimerkinnän osalta. Kaavaselostukseen on lisätty lapsivaikutusten arviointi ja lisäksi tehty teknisiä korjauksia. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee Särkiniemen kaupunginosassa, Särkiniementien itäpuolella Särkiniemen seurakuntatalon tontilla ja Särkiniemen keskuspuiston ja Sammallahden pallokentän sekä Sammalniemenpuiston alueella.
Käsittelyvaiheet	Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 7.2.2018. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.2.–14.3.2018. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle. Lausunto on saatu ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelta. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Lausunnossa ja muistutuksissa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.
Lausunnot ja muistutus	Kaavaehdotuksesta saadut lausunto ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.
Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen	Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu muuttamalla kerrosten lukumäärää koskeva ¼ k IV –merkintä ¼ IV –merkinnäksi (alin kerros ei ole kellarit, koska se ei sijaitse maan alla). Lisäksi rakennusaloja on hieman väljennetty.
Vaikutusten arviointi	Hanke eheyttää yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa alueen asukaspohjaa sekä lähipalvelujen että joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos on

16.05.2018

ilmastopoliittisen ohjelman mukainen. Täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja liikenneverkostoa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että se esittää asemakaavan muutos-ehdotuksen sekä tontteja 15-33-2 ja 15-37-3 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Seurakuntatalon alueeseen liittyen tulee tehdä sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Liitteet

Liitteitä ja/tai viitteitä ei jaeta, julkaistaan internetissä.

- 22 8467/2014 Ehdotusvaiheen lausunto ja muistutukset vastineineen
- 23 8467/2014 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen

Viiteaineisto

- 3 8467/2014 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 4 8467/2014 Asemakaavan seurantalomake liite 1
- 5 8467/2014 Rakentamistapaohje liite 3.1
- 6 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 3.2 Havainneaineisto
- 7 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 3.3 Havainneaineisto
- 8 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 4 Ajantasa-asemakaava
- 9 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.1 Liito-oravatarkastus -raportti
- 10 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.2 Särkiniementie 20, lausunto maaperäolosuhteista
- 11 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.3 Sammallahden urheilukenttä, lausunto maaperäolosuhteista
- 12 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.4 PIMA-tutkimus ja maaperäläusunnat
- 13 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.5 Ympäristömeluselvitys
- 14 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.6 Rakennushistoriaselvitys
- 15 8467/2014 Kaavaselostuksen liite 6 Verkostokartat
- 16 8467/2014 Sitova tonttijako

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Poikkeaminen / Rönö 297-18-17-18 (Rönöntie 3 C) / Tontin 297-18-17-16 omistajien valitus / lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Itä-Suomen hallinto-oikeus on lähetteellään 15.3.2018 kehottanut kaupunkirakennelautakuntaa valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista.
2. Liittämään asiakirjoihin alkuperäisenä tai jäljennöksenä kaikki asiassa kertyneet asiakirjat, joita ovat ainakin:
 - poikkeamishakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
 - selvitys kuulemisesta
 - pyydetyt lausunnot
 - kartta, johon on merkitty lähialueen poikkeamispäätökset.
3. Mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös:
 - kaavakartta tai ote siitä värillisenä mittakaavatietoineen ja hyväksymismerkintöineen
 - kaavamerkinnät ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - kaavaselostus
 - jos kyse on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä, milloin se on vahvistettu.
4. Laatimaan luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa viranomaisen hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaista lautakunnan päätöstä ei asiakirjojen mukaan ole annettujulkipanonjälkeen, ja valittajan toimittamaan päätökseen on ollut liitettynä kuntalain mukainen valitusosoitus (liite B).

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin perusteella kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen päätökseen, siinä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta, haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n 2 momentin mukaan kunnan viranomaisen päätös 171 ja 172 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa an-

16.05.2018

netaan julkipanon jälkeen. Pykälän 3 momentin mukaan päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Hallinto-oikeus pyytää lautakuntaa valituksen johdosta antamansa lausunnon lisäksi ilmoittamaan, millä perusteella kyseiseen poikkeamispäätökseen on edellä mainitut säännökset huomioon ottaen liitetty kunnallisvalituksen valitusosoitus?

Kaikki lähetteen liitteet ja pyydetty asiakirjat on pyydetty palauttamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 16.4.2018. Lausunnon antamiselle on kaupungin pyynnöstä myönnetty lisäaikaa 24.5.2018 saakka.

Valituksenalainen päätös Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.2.2018 (§ 28) oikaisuvaatimuksesta koskien Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 26.10.2017 tekemää päätöstä (Lupa- ja ilmoitusasiat 25 §/2017). Päätös koski poikkeamislupaa omakotitalon (435 k-m²) ja talousrakennuksen (80,5 k-m²) rakentamista.

Valitus Kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä on Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valittanut tontin 297-18-17-16 omistajat.

Valitus liitteineen on liitteenä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että pyydettyä lausuntona Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien tontin 297-18-17-16 omistajien valitusta esitetään seuraavaa:

Valittajan vaatimukset ja perustelut:

Vaatimukset hallinto-oikeudessa:

Kuopion kaupunkirakennelautakunnan poikkeamislupapäätös 7.2.2018 §:n 24 kohdalla ja Kuopion asemakaavapäällikön poikkeamispäätös, jotka koskevat tonttia 297-18-17-18, on kumottava.

Vaatimuksen perusteet:

1. Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171 §:ssä tarkoitettu erityinen poikkeamisen syy vallitsee ja jos yksikään poikkeamisluvan este ei vallitse. Muussa tapauksessa poikkeamislupahakemus on hylättävä.

Erityistä syytä ei ole.

Poikkeaminen aiheuttaa lainkohdan 2 mom:ssa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja muutoinkin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia, joten poikkeamislupalta on useita esteitä.

2. MRL 171 §:ssä tarkoitettut ja muut lain tarkoittamat harkinnan mahdollisuudet (oikeusharkinta, tarkoitussidonnaisuus, harkintavalta) eivät ole

16.05.2018

olleet eivätkä ole käytettävissä viranomaisen oman virheen korjaamiseen.

Viranomaisen virhe on kristallisoitunut korkeimman hallinto-oikeuden lopulliseen ratkaisuun, jonka sisältö on, että rakennuslupa on aikanaan myönnetty asemakaavan vastaisesti ja lupa on siksi kumottu. Viranomaisen virhe ei edellytä, että se olisi tehty moitittavalla menettelyllä. Ratkaisu, jonka oikeus on lopullisesti kumonnut, on ollut virheellinen.

Harkintavalta on käytettävissä vain tarkoitussidonnaisuuden puitteissa.

Erityisen syyn mahdollisen poikkeuksen antamiselle on liittyvä kaavan tai rakentamisen määräyksiin, ja mahdollisuuksiin poiketa niistä. Hallintotoiminnalle vieras peruste (kelpaamaton erityinen syy) on korjata tuomioistuinmissa virheelliseksi arvioitu kaavan vastaisen rakennuksen rakentamiseen johtanut menettely (ks. esim. Ekroos -Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, Helsinki 2000, s. 589 ss).

Kaupunkirakennelautakunta perustelee poikkeamisen myöntämisen niin, että poikkeaminen on tarpeellista hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perusteella.

3. Kunta ei ole pyytänyt MRL 173 §:n 4 mom:n 2) - kohdan edellyttämää lausuntoa ELY-keskukselta, vaikka poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta.
4. Kunta ei ole perustellut poikkeamispäätöstä MRL 174 §:n 1 mom:ssa tarkoitetulla tavalla.

Poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu lainkaan niihin rakennushankkeen asemakaavanvastaisuuksiin liittyen, joilla valittajat aikanaan asemakaavan vastaisesta rakennusluvasta valittivat, jo joihin perusteisiin hallinto-oikeus ei vielä ole lausunut mitään. Aikanaan myönnetty rakennuslupa kumottiin vain "liian korkea tai liian pitkä" - perusteella katsoen samalla, että sellainen itse rakennuksen kaavanvastaisuus johtaa mahdollisesti itse rakennuksen muutostarpeeseen.

Koska erityistä syytä ei ole ja koska on 171 §:n 2 mom:n tarkoittamia esteitä, ja koska menettely on selvästi virheellinen, on asemakaavapäällikön ja kaupunkirakennelautakunnan päätökset kumottava ja hakijoiden hakemus hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut:

Vastapuolet on yhteisvastuullisesti veloitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulu hallinto-oikeudessa korkolain 4 §:n 1 mom:n tarkoittaminen korkoineen laskettuna päivästä, joka seuraa kuukauden kuluttua korvausvelvollisuuden määrittämisestä. Oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle on erityinen syy siksi, että poikkeusluvan hakijoiden menettely on jo aiemmin arvioitu lain vastaiseksi ja siitä on aiheutunut valittajille tuntuva haittaa ja huomattavia oikeudenkäyntikuluja jo tätä ennen.

Tämän asian oikeudenkäyntikulujen määrä ilmoitetaan myöhemmin.

16.05.2018

Perustelut, selostus asiasta:

1. Hakijoiden talo on rakennettu sekä heidän itsensä, että rakennusvalvonnan (tarkastusarkkitehti Risto Rätty ja rakennustarkastaja likka Korhonen) tieteen vastoin asemakaavamääräyksiä.

Kun poikkeuslupa nyt on myönnetty, on kyseessä kaupungin virkamiesten ja viranomaisten näkökulmasta omien virheiden peittäminen; heidän myöntämänsä aiemman rakennuslupan tultua lainvoimaisesti kumottua.

Kaavanvastaisuus on ollut heidän tiedossaan ennen kuin yhtäkään harkkoa oli asennettu paikoilleen hakijoiden rakennuspaikalla. Tämä voidaan todentaa ympäristö- ja rakennuslautakunnan asiakirjoista sekä Itä-Suomen hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden rakennuslupan kumoaviin päätöksiin johtaneista oikeuden käyntiasiakirjoista.

Asiassahan ei ole kysymys vain siitä kaavanvastaisuudesta (liian korkea tai liian pitkä), joilla Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi rakennuslupan jo 27.6.2016. Silloin hallinto-oikeus selitti päätöksessään, että "tässä tilanteessa rakennuslupapäätöksen kumoutuessa edellä mainitun vuoksi ja kun kumoamisperuste on laadultaan sellainen, että siitä seuraa huomattavia ja kokonaisvaltaisia hankkeen muutos- ja uudelleenarviointitarpeita, ei tässä tilanteessa ole syytä lausua muista valituksessa esitetyistä valitusperusteista".

Valituksessa esitettiin (hieman laskutavasta riippuen) 7 sellaista valitusperustetta, asemakaavan vastaisuutta, joista tuomioistuimet eivät vielä ole lausuneet mitään (ks. luettelo tässä mielessä vireillä olevista kaavanvastaisuuksista Itä-Suomen hallinto-oikeuden tuomion sivu 2, sivun 1. kappaletta lukuun ottamatta).

2. Viranomaisen harkintavaltaa myös poikkeamispäätösten tapauksessa rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, mukaan lukien tarkoitussidonnaisuuden periaate. Kyseisen periaatteen mukaan viranomainen saa käyttää harkintavaltaa vain lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Koska kiinteistölle 18-17-18 laittomasti rakennetut rakennukset ja lupamenettely rikkovat ainakin MRL:a ja hallintolakia ja ympäristöministeriön asetusta, ei viranomainen voi tässä tapauksessa käyttää harkintavaltaa MRL 171 §:n tarkoittamaan poikkeamiseen. Poikkeamislupa olisi tarkoitussidonnaisuuden periaate huomioon ottaen myönnettävissä vain, jos viranomainen ei poikkeuslupan myöntäessään korjaisi ilmiselvää virhettään. Virheen olemassaolo ei ole erimielisyyttä aiheuttava seikka, sillä se on manifestoitu sekä hallinto-oikeudessa että Korkeimmassa hallinto-oikeudessa identtisillä perusteilla.

Ja kaiken lisäksi kaavanvastaisuuksia ja muita valitusperusteita on ainakin 7 sellaista, joista tuomioistuimet katsoivat tarpeettomaksi lausua koska ratkaisuperuste, samalla hylkäämisperuste, on vaikutuksiltaan suuri.

3. Valituksenalaisessakin päätöksessä myönnetään poikkeaminen kolmesta asemakaavan edellyttämästä kokonaisuudesta; 1. rakennuksen korkeus, 2. sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle ja 3. kiviaita.

Näistä sijoittumista luonnontilassa säilytettävälle alueelle ei ole mainittu hakijoiden poikkeamishakemuksessa eikä poikkeamista siitä siten ole edes haettu.

16.05.2018

Kun poikkeamista ei ole haettu, ei sitä voida myöntää. Myönnetty poikkeamislupa olisi pitänyt lautakunnassa hylätä jo siksi, että sijoittamiselle ei alun perinkään haettu poikkeamislupaa.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä väitetään, että asiakirjojen mukaan tällaista poikkeamista olisi haettu. Valittajalla ei sellaisia tietoja ole. Päätös siis saattaa sisältää tähän liittyen vääriä tietoja.

4. Poikkeukselliseksi valituksenalaisen poikkeamislupapäätöksen tekee myös se, että lupa myönnetään vasta jälkikäteen, kun normaali rakennuslupan hylkäämiseen päättynyt oikeudellinen tie oli kuljettu loppuun. Poikkeamismenettely ei ole käytettävissä tähän tarkoitukseen. Erityinen syy voi olla vain hankkeeseen tai kaavaan liittyvä erityinen syy. Mikä tahansa syy ei silloinkaan riitä.

Hankkeen lainvastaisuus (kaavan vastaisuus esim.) ei ole MRL 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Jos se voisi sitä olla, ei erityisen syyn olemassaolon vaatimusta olisi asetettu lain poikkeamissäännöksen yhteyteen, vaan lupasäännöksen yhteyteen, esim. MRL 135 §:ään.

5. Lain edellyttämän erityisen syyn puuttuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen erityisen syyn olemassaolo on välttämätön edellytys poikkeamiselle (esim. Jääskeläinen - Syrjänen, s. 674). Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Henkilökohtaisen syyn (esimerkiksi luvaton rakentaminen) pätemättömyys on oikeuskirjallisuudessa erikseen mainittu pätemättömänä perusteluna.

Hakijat vetoavat aikaisempaan rakentamiseen. Korkeimman hallinto-oikeuden hakijoiden rakennuslupan hylkäävän päätöksen perusteluissa lausutaan yksiselitteisesti niin, että aiemmat epähuomiossa sallitut poikkeamat tai muu mahdollinen vallitseva hallintokäytäntö ei oikeuta poikkeamaan asemakaavan sanamuodon tulkinnasta. Aikaisempaa rakentamista ei siten voida pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä.

Valituksenalaiseen päätökseen sisältyy myös useita asiaan liittyviä harhaanjohtavia väitteitä. Rönön nykyinen asemakaava on noin 13 vuotta vanha ja suurin osa saaresta on rakennettu uudelleen viimeisten 20 vuoden aikana. Jäljellä on enää muutama alkuperäistä rakennuskantaa edustava kiinteistö ja rakennuskanta on siten suhteellisen uutta. Tämä rakennuskanta on toteutettu nykyisen tai sitä edeltävän, vuonna 1989 laaditun asemakaavan mukaisesti. Haetun kaltaisten poikkeamisten myöntäminen olisi asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaatetta loukkaavaa.

Vs. asemakaavapäällikön valituksenalaisesta päätöksestä on luettavissa, että hänen mielestään se, että kiinteistölle 18–17-18 on rakennettu rakennusvalvonnan myötävaikutuksella ja valmiiksi oikeusprosessissa laittomaksi muutunut omakotitalo, voisi toimia perusteluna poikkeamislupan myöntämiselle. Tällainen tulkinta on em. oikeussääntöjen vastainen. Poikkeamismenettelyä ei ole tarkoitettu sellaiseksi, että sen avulla jälkikäteen hyväksytään laittomia, voimassa olevan asemakaavan vastaisesti pystytettyjä rakennuksia. Myöskään laitton rakentaminen ei olisi MRL:n edellyttämä erityinen syy.

16.05.2018

Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Tässä asiassa on kyse juuri päinvastaisesta tilanteesta.

6. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten edellytysten puuttuminen (esteet)

a. MRL:n 171 §:n 1 momentin edellyttämän erityisen syyn puuttumisen ohella on keskeinen syy poikkeamislupa hylkäämiselle se, että lupa on MRL 171.2 §:n listaamien edellytysten vastainen koska se haittaa kaavoituksen toteutumista ja naapurikiinteistöä.

b. Valituksen alaisista päätöksistä ei ilmene mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella hakijoiden tontti ominaisuuksiltaan tai rakennettavuudeltaan eroaisi asemakaava-alueen muista tonteista. Tämän vuoksi ja ottaen lisäksi huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, poikkeaminen aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

c. Myöskään tontin ja sillä sijaitsevan rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttö ei edellytä hakemuksessa esitettyjen poikkeamisten hyväksymistä.

Sen sijaan poikkeamisen hyväksyminen aiheuttaa maankäyttö ja rakennuslain 171.2 §:ssä tarkoitettua haittaa. Hakemuksen hyväksyminen merkitsisi sitä, että myös muille Rönössä sijaitsevien kiinteistöjen omistajille tai haltijoille pitäisi yhdenvertaisuuden nimissä myöntää poikkeamislupa rakennuksen korkeudesta, rakentamisrajoituksesta luonnontilaiseksi merkitylle ranta- alueelle sekä kadun varteen edellytetystä viheralueesta. Tämä olisi omiaan johtamaan kaavoituksellisen perusratkaisun muuttumiseen nopeasti tai ajan myötä.

d. Poikkeamishakemuksen hyväksyminen on sekä lainvastaista että yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

e. Päätöksen hylkäämistä edellyttää myös se tosiasia, että kiinteistön 18–17-18 omistajilla on mahdollisuus käyttää tonttia asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen ilman poikkeamista.

7. Haettu poikkeamislupa ja vähäisyysedellytys

a. MRA 59 §:ssä säädetään, että rakennus- ja kattokorkeuden ylityksen tulee olla vähäinen, jotta poikkeus voidaan myöntää. Sen lisäksi sallittu vähäinen ylitys on mahdollinen vain, jos ylitys liittyy rakennelmiin, päätyihin tai torneihin. Jos varsinainen rakennus ylittää kaavan korkeuden, ei edes vähäiselle ylitykselle voi myöntää poikkeusta.

Myönnetty poikkeus on selvästi vastoin MRA 59 §:n rajoitusta.

b. Poikkeamispäätöksessä myönnetään poikkeaminen kolmesta asemakaavamääräyksestä, kun niitä on tässä tapauksessa kaikkiaan 7 tai 8. Kokonaisuutena, jossa poiketaan lähes puolesta asemakaavamääräyksiä, ei voi mitenkään pitää vähäisenä.

16.05.2018

Mitä merkitystä on asemakaavalla, jota ei haluta noudattaa? Kaikki myönnetyt poikkeamiset liittyvät myös keskeisesti naapurin asemaan ja/tai niillä on merkitystä koko alueen yleisilmeen kannalta sekä kadun että rannan puolelta katsottuna.

Rakennuksen korkeus on jopa 43 % suurempi kuin se olisi asemakaavan mukaisesti ja ilman väärille korkeustiedoille perustuvia sinällään selvästi laittomia maannostoja. Rakennuksen suhteeton ja kaksikerroksiselle omakotitalolle täysin tarpeeton korkeus, yhdistettynä sen lainvastaisesti liian pieneen etäisyyteen naapurirakennuksen ikkunaseinästä, aiheuttavat kiistatonta ja huomattavaa haittaa naapurikiinteistölle.

8. Lainmukaisen perusteen puuttuminen

a. Aikaisempi rakentaminen ei ole lainmukainen peruste poikkeamiselle Poikkeamisen hakijoiden tulee aina hakemuksessaan esittää poikkeamiselle laissa edellytetty erityinen syy. Mitään tällaista erityistä syytä ei hakijoiden hakemuksessa ole esitetty.

Ainoa peruste minkä hakijat poikkeamista hakiessaan esittävät, on heidän väitteensä siitä, että vastaavaa rakentamista olisi muuallakin Rönössä.

Väite on paitsi tehoton myös väärä.

Ainoat asemakaavan vastaiset rakennukset Rönössä sijaitsevat osoitteissa Rönöntie 3 a, b ja c. Osoitteissa Rönöntie 3 a ja b sijaitsevien kiinteistöjen naapureille ei ole annettu mahdollisuutta vastustaa hankkeiden asemakaavan vastaisuutta, koska niiden osalta ei missään vaiheessa ole haettu poikkeamista eikä asemakaavan vastaisuus muutoinkaan ole millään tavoin tullut ilmi rakennuslupaa haettaessa.

Kyseiset hankkeet ovat rikkoneet vakavasti naapureiden oikeuksia. Valittajien kiinteistö osoitteessa Rönöntie 5 puolestaan on täysin sitä rakennettaessa vuosina 1990–1995 voimassa olleen asemakaavan mukainen. Kyseinen asemakaava salli eksplisiittisesti toisiinsa kytketyt rakennukset ja juuri sellaisesta on kyse myös Rönöntie 5:n tapauksessa. Hakijat antavat hakemuksessaan väärää tietoa väittäessään muuta.

b. Poikkeamisluvan hakijoiden aiemman rakennusluvan hylkäävässä päätöksessä KHO toteaa yksiselitteisesti, että aiempaa asemakaavan vastaista rakentamista ei voida käyttää perusteluna uusille asemakaavan rikkomuksille.

Vs. asemakaavapäällikkö kuitenkin hyväksyy valituksenalaisessa päätöksessään hakijoiden perustelunaan esittämän aikaisemman rakentamisen. Perustelu on tehoton ja kokonaan vaikutukseton.

c. KHO päätyi Rönöntie 3 e:n rakennusluvan hylätessään aivan eri johtopäätöksiin kuin vs. asemakaavapäällikkö ja kaupunkirakennelautakunta valituksenalaisissa päätöksissään.

Lainaus edellä mainitusta KHO:n päätöksestä s. 16: "[Ympäristö ja rakennus-] lautakunta on siten lupakäytännössään poikennut kaavamääräysten sanamuodon mukaisesta tulkinnasta ja alueella on nykyisin lukuisia kaavamääräyksistä poikkeavia rakennuksia. Korkein hallinto-oikeus myös selvyiden

16.05.2018

vuoksi toteaa, että rakennusjärjestyksellä ei voida poiketa kaavamääräyksistä, joissa tällaista mahdollisuutta ei ole nimenomaisesti sallittu."

Lainatuilla virkkeillä KHO:n päätöksestä selitetään kaikkia sitovasti, että kaikki mahdollisesti aiemmin sallitut poikkeamiset Rönössä ovat ilmeisesti olleet laittomia.

Yhtään tällaista poikkeamista eivät rakennusvalvonta tai hakijat kuitenkaan ole aiemman lupaprosessin missään vaiheessa pystyneet yksilöimään; lukuun ottamatta juuri osoitteissa Rönöntie 3 a, b ja c sijaitsevia asemakaavan vastaisia rakennuksia.

Kyseiset rakennukset ovat Rönössä ainoat, jotka ylittävät asemaakaavan mukaisen enimmäiskorkeuden.

9. Laiton rakentaminen ei ole lainmukainen peruste poikkeamiselle

Valituksenalaisessa lautakunnan päätöksessä perustellaan ratkaisua ainoastaan sillä, että "poikkeamisen hakeminen on tullut tarpeelliseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 14.8.2017 (Taltionumero 3853) perusteella".

Asemakaavapäällikkö ja kaupunkirakennelautakunta ilmeisesti katsovat, että sellainen oikeiden päätös, joka on heille kiusallinen, on MRL 171 §:n tarkoittama erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle!

Toimintamalli, jos se sallittaisiin, johtaisi tilanteeseen, jossa alkuperäiseen rakennuslupaan liittyvät valitukset saataisiin helposti muutettua tehottomiksi, vaikka ne menestyisivätkin oikeudessa. Se viranomaisen, jonka ratkaisusta valitettiin, voisi itse muuttaa valitustuomioistuimen antaman ratkaisun!

Oikeus saada viranomaisen päätös tuomioistuimen arvioitavaksi on sentään perusoikeus!

Myönnetään rakennuslupa ja aloitusoikeus ennen luvan lainvoimaa. Annetaan rakentaa talo valmiiksi. Jos rakennuslupa sitten oikeudessa kumoutuu, myönnettäisiin jälkikäteen poikkeuslupa. Tämä ei missään olosuhteissa voi olla demokraattisen oikeusjärjestelmän toimintatapa. Tämä tapaus on poikkeamisenmenettelyn osalta räikeästi oikeusjärjestelmän perusteita loukkaava.

ELY-keskus toteaa poikkeamisiin liittyvässä ohjeessaan:

"Poikkeamishakemuksen tueksi on aina esitettävä maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä. Lähtökohtaisesti hakijan tulisi esittää erityiset syyt hakemuksessaan, mutta päätöksentekijän tulee oikeudellisesti perustella erityisten syiden puuttuminen tai olemassaolo. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät esimerkiksi henkilökohtaisia."

Poikkeamisluvan hakija ei ole hakemuksessaan esittänyt erityisiä syitä poikkeamiseen, mikä tekee hakemuksesta yllä esitetyn valossa kelpaamattoman.

Erityinen syy ei ole, että rakennuslupa on oikeudessa lainvoimaisesti kumottu. On eksoottiseksi luonnehdittavaa, että KHO:n kumoamispäätöstä on valituksenalaisissa ratkaisuissa sellaisena pidetty.

16.05.2018

Erityiseksi syyksi ei liioin kelpaa lupaviranomaisen jälkien peittäminen, kun se on tietoisesti myöntänyt asemakaavan vastaisen rakennusluvan. Tämä tietoisuus ilmenee selkeästi aiempaan oikeudenkäyntiin liittyvistä asiakirjoista.

Ainoat erityisiksi syiksi ehkä tarkoitetut, joita vs. asemakaavapäällikkö U. Korhosen perustelutekstistä voidaan johtaa, ovat:

- Korkein hallinto-oikeus on hylännyt hakijoiden valituksen rakennusluvan kumoamisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudessa,
- talo on olemassa, mutta laittomasti
- rakennusvalvonnan virheet halutaan peittää.

Henkilökohtaisia syitä saattaa olla sekä hakijoilla että virkamiehillä, mutta ne eivät kelpaa. Erityisiä syitä, jotka täyttäisivät lain vaatimukset, ei ole. Poikkeamismenettelyä ei ole tarkoitettu keinoksi jälkikäteen laillistaa rakennusvalvonnan tekemiä virheitä tai paikkaamaan puutteita sen prosesseissa. "Laiton rakennus" aiheuttaa huomattavaa haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennusvalvonnan toiminta asiassa on ollut tietoinen ja puolueellista. Kahden oikeusasteen antamat yhdenmukaiset ratkaisut osoittavat, että rakennusvalvonta on tehnyt virheitä. Sen on syytä korjata toimintatapojaan.

Ei ole edes sopivaa, että ensin rakennusvalvonnan tietien rakennetaan vastoin kaavamääräyksiä, ja oikeuden päätösten jälkeen yritetään poikkeamista. Mikä ei ole sopivaa, ei ole oikeussääntöjen mukaista. Oikeussääntöjen noudattamatta jättäminen johtaa lain määräämiin seurauksiin.

Poikkeaminen on tarkoitettu haettavaksi ennen uudisrakennusprojektin aloittamista (MRL 175 §), ja vaadittavat kuulemiset tulee toimittaa ennen kuin rakennus on jo pystyssä.

Jälkikäteen myönnetty lupa poikkeamiseen saattaa yleensäkin vesittää muiden asianosaisten oikeudet. Siksi siihen ei voi antaa lupaa kaikkien laissa mainittujen edellytysten ja erityisen syyn puuttuessa. Kynnys on säädetty korkeaksi niissäkin tapauksissa, joihin ei liity tämän asian erityispiirrettä; tuomioistuinten arvioita rakennuksen kaavanvastaisuudesta.

Tässä tapauksessa poikkeamislupa on myös tietoinen yritys tehdä aiempaan rakennuslupaan liittyvä oikaisuvaatimus ja oikeudessa menestynyt valitus pätemättömäksi.

Sen sijaan, että viranomainen tekee kaikkensa tehdäkseen laittomasta laillisen ja pysyttääkseen huomattavan haitan, pitäisi keskittyä siihen, miten viranomaisen ainakin osaksi aiheuttama virhe voidaan korjata niin, että tietyille yksityishenkilöille ja ympäristölle aiheutuva haitta poistuisi.

Hallintoviranomaisen velvollisuus on kunnioittaa oikeuden päätöstä, eikä yrittää tehdä sitä tehottomaksi tai pätemättömäksi.

10. Rakennuksen korkeus

Viranhaltija (U. Korhonen) viittaa perusteluissaan rintamamiestalon tyyppiin rakentamiseen, vaikka viranomainen Rönön vuodelta 2004 olevassa kaavaselosteessa toteaa, että saarella on enää harvoja rakennuskannaltaan

16.05.2018

uusiutumattomia tontteja ja että saari on rakennettu pääosin vuosina 1988 - 2004 voimassa olleen asemakaavan mukaisesti.

Kaavaselostuksessa todetaan erikseen, että uusiutumaton rakennuskanta on vain vähän. Saaren rakennuskanta on siten suhteellisen uutta ja vain 13 vuotta sitten uusittu kaava kasvatti jo sallittua rakennuksen korkeutta kuu-desta metristä 7 metriin.

Tätä suurempi korkeus vesittää räikeästi naapurien oikeuksia varsinkin, kun sille ei ole mitään todellista tarvetta. Vs. asemakaavapäällikön päätöksen perusteluilla ei ole tekemistä vallitsevan todellisuuden kanssa.

Rakennuksen korkeuden ero kaavamääräykseen on päätöksen mukaan 16 %. Eroa ei mitenkään voi pitää vähäisenä.

Kyse on niin suuresta poikkeamasta, että sellaista ei ole mahdollista ratkaista poikkeamismenettelyllä. Analogiana voidaan kysyä, että onko 16 % palkankorotus vähäinen vai ei?

Kun otetaan huomioon paikalla tehdyt laittomat, väärille korkeustiedoille perustuvat maanpinnan nostot, on ero vielä suurempi, jopa 43 %.

11. Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen myöntää päätöksessään luvan kahteen hakijoiden hakemuksessa esitettyyn poikkeamaan asemakaavasta ja yhden sellaisen, jota ei ole haettukaan, sekä vähättelee niiden merkitystä kiinteistön 297-18-17-16 asukkaille.

Vs. asemakaavapäällikkö kirjoittaa perusteita, jotka rakentuvat sille, että kiinteistön 297-18-17-18 poikkeamat eivät aiheuta haittaa naapurille.

Kaavan vastainen rakennus soveltuu U. Korhosen mielestä lähialueen olevaan rakennuskantaan, eikä poikea merkittävästi alueen rakennustyylistä. Ei ole tiedossa, kuka muu tällaisen arvion on ehkä tehnyt. Rönöntie 5:n omistajat ovat asiasta täysin eri mieltä.

Tässä poikkeamisasiassa ei ole kysymys rakennuksen arkkitehtuurista lainkaan. Siihen eivät ole vedonneet hakijat eivätkä valittajat. Kysymys on kaavan eksaktien määräysten toteuttamisesta.

Silti valittajat nyt ilmoittavat, että kaavan vastainen rakennus aiheuttaa haittaa eikä sovellu lähialueen rakennuskantaan ja poikkeaa merkittävästi alueen rakennustyylistä.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä todetaan että "poikkeamispäätöksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja siihen liittyvät perustelut osoittavat, ettei päätöksen mukaisesta rakentamisesta aiheudu edellä mainittuja seurauksia".

Tällaisia selvityksiä tai niihin liittyviä perusteluja ei missään vaiheessa ole tuotu valittajien tietoon. Niihin ei voi viranomainenkaan vedota.

16.05.2018

Valittajat eivät voi selvityksistä myöskään lausua. Yleisellä tasolla valittajat ovat johtopäätöksestä (ei em. seurauksia) eri mieltä.

Tämän valituksen liitteenä (LIITE 1) on arkkitehti (SAFA) Hannu Puurusen lausunto samalle rakennukselle aiemmin haettuun ja sitten Itä-Suomen hallinto-oikeudessa ja Korkeimmassa hallinto-oikeudessa kumottuun rakennuslupaan liittyen.

Rakennuksen ympäristöön sopivuudesta Puurunen toteaa, että tilanne on täysin päinvastoin kuin U. Korhonen esittää. Rakennus ei sovi ympäristöönsä lainkaan. Puurunen on ainoa tähän asiaan perehtynyt yliopistotasoisien arkkitehtikoulutuksen saanut henkilö, ja tämä antaa hänen lausunnolleen erityistä painoarvoa.

Liitteenä 1 olevassa Puurusen jo ennen rakennuksen valmistumista piirtämää havainnekuvasta selviää, miten Rönöntie 3 C:n rakennus poikkeaa kadun kaikista muista rakennuksista. Sen pitkä sivu on Rönöntien suuntainen. Puurusen kuva näyttää täsmällisesti sen, mikä on rakentamisen jälkeinen tilanne tontilla 297-18-17-18.

Havainnekuva myös kertoo, millaiseen kuoppaan Rönöntie 5:n kiinteistö on joutunut maantäyttöjen ja niiden päälle rakennetun asemakaavakorkeuden 16 %:lla ylittävän uudisrakennuksen alle.

Entinen alarinne Rönöntie 5:n rajalta kohti kiinteistöä 297-18-17-18 on muuttunut ylärinteeksi. Kun piirustuksista ilmenemättömät maantäytöt ja korkeusylitys otetaan yhtäikaa huomioon, on rakennuksen tasakatto (ainoa Rönössä) noin 3 metriä (43 %) sallittua 7 metriä korkeammalla. Tämä vastaa yhtä rakennuskerrosta.

On mahdotonta yhtyä kaupunkirakennelautakunnan näkemykseen siitä, että rakennus sopeutuisi hyvin ympäristöönsä.

Tässä yhteydessä on vielä syy viitata MRL:n 171 §:ään, ja todeta että massiivisuudesta huolimatta halvan rakentamisen, joka on yksi kirjallisuudessa esitetty pätemätön syy poikkeamiselle, tunnusmerkki täytyy: maata ei ole haluttu kaivaa rinnetaloa varten, vaan maanpintaa on nostettu 2 metrillä kustannussäästöjen aikaansaamiseksi.

12. Kiviaita ja pysäköinti

Kiviaidat ovat Rönön voimassaolevan asemakaavan vastaisia. Hakijoiden hakemuksessa esitetty väite, että niitä olisi runsaasti, on väärä.

Ainoat kiviaidat sijaitsevat osoitteissa Rönöntie 3 a, b ja c. Aitaan liittyvän poikkeuksen salliminen yhdelle kiinteistölle sen sijaan on omiaan vaikuttamaan siihen, että kiviaitoja aletaan rakentaa myös muille kiinteistölle Rönössä.

Tämä puolestaan on omiaan vesittämään kokonaan saaren vasta 13 vuotta vanhassa kaavassa olevan määräyksen kadun varressa olevasta istutetusta vyöhykkeestä ja muuttamaan kokonaisvaltaisesti alueen ilmettä. Istutettavaksi määrätylle alueelle suunniteltu kiviaita on siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, koska se aiheuttaisi ilmiselvästi haittaa voimassaolevan kaavan toteuttamiselle.

16.05.2018

Yksin tämänkin seikan perusteella valituksenalainen poikkeamislupa pitää kumota.

Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen perustelee kiviaitaan liittyvää poikkeamista mm. sillä, että sen avulla on saatu järjestettyä kiinteistön 18–17-18 kadunpuoleiselle piha-alueelle riittävä määrä pysäköintipaikkoja (2 tallipaikkaa, 1 katospaikka ja 1 muu paikka).

Tällä perustelulla ei ole tekemistä todellisuuden kanssa. Kiinteistön 18–17-18 koko kadunpuoleinen piha-alue toimii parkkipaikkana. Kyseisen parkkipaikan laajuus on nykyisellään, kun viheraluetta ei ole toteutettu, noin 300 neliötä.

Vaikka kaavan mukainen viheralue toteutettaisiin, jäisi pysäköintitilaa noin 200 neliötä. Piha-alueelle pystyy helposti, kaikkia suunnitteluohjeita (ks. esimerkiksi RTS 16:2 Autosuojat) noudattaen sijoittamaan 5-6 laillista pysäköintiruutua. Autopaikkojen sijoittaminen tontille 18–17-18 ei ole ongelma, vaikka kaavamääräyksistä ei poikettaisikaan. Yritys käyttää pysäköintipaikkoja poikkeamisen perusteluna on sen sijaan tekaistu ja virheellinen.

Minkäänlaisia istutuksia ei kadun viereen rakennetun aidan vieressä ole eikä ole myöskään aikomus istuttaa. Tämä ilmenee selkeästi siitä, että talossa on asuttu luvattomasti jo yli vuosi, eikä pensasaidan aloittamisesta näy jälkeä. Kiviaidassa kiinni olevia valoja ja postilaatikkoa on tuskin tarkoitus jättää "tulevan" pensasaidan taakse.

–

13. Poikkeamispäätöksen lainvastaisuus

a. Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen mainitsee päätöksensä esitekstissä, että hänen myöntämällään poikkeamisluvalla "ei ole lainsäädännöllisiä esteitä". Kanta on väärä. Poikkeamisia koskeva MRL:n kohta kuuluu seuraavasti.

171 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

16.05.2018

Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen "käy tuolla tavoin läpi" kaikki lain tarkoittamat poikkeamisen esteet.

Vs. asemakaavapäällikön päätös ei sisällä MRL 174.1 §:n tarkoittamia perusteita lainkaan.

Päätöksessä ei ole argumentteja sille, miksi poikkeamisen esteitä ei ole, vaan perustelematta todetaan, että niitä ei ole.

Kaupunkirakennelautakunta toteuttaa samaa mallia oikaisuvaatimuksen hylkäävässä päätöksessään. Hallintopäätöksen perusteleminen on viranomaiselle kuuluva hyvän hallinnon keskeinen ja eri lakien mainitsema vaatimus, joka oikaisuvaatimuksen kohteena olevissa päätöksissä ei toteudu millään tasolla.

b. Suunnitellun rakennuksen korkeus ja etäisyys Rönöntie 5:n asuinrakennuksesta yhdessä, ovat suunnitellulle paikalle sijoitettuina ympäristöministeriön 1.10.2004 annetun asetuksen vastaisia (Ympäristöministeriön asetus asutosuunnittelusta, annettu Helsingissä 1. päivänä lokakuuta 2004).

Mainittu asetus säättää rakennuksen etäisyyden ja korkeuden yhteydestä seuraavaa:

2.4 Suhde ympäristön rakennuksiin ja ympäristöön

2.4.1 Määräys Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin.

2.4.2 Määräys Asuinhuoneen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilman-suuntien ja ympäristön mahdollisten häiriöiden vaikutus sekä ikkunanäkymät

Ohje Asuinhuone tarvitsee käyttötarkoitustaan vastaavasti suoraa auringonvaloa. Asuinhuoneen ikkunasta avautuvilla näkymillä on merkitys viihtyisyyden kannalta.

Valittajien omistamassa Rönöntie 5:n asuinrakennuksessa on sen pohjoisseinustalla 5 asuinhuoneen pääasiallinen ikkuna. Kaksi näistä pääasiallisista ikkunoista sijoittuu nyt suunnitellun asuinrakennuksen kanssa samalle kohdalle niin, että seinien välinen etäisyys on 6, 7 metriä.

Tämä on jo asetuksen edellyttämää 8 metrin etäisyyttä pienempi. Kun huomioidaan suunnitellun rakennuksen kaavamääräystä suurempi korkeus ja korkeus erityisesti kyseisen rakennuksen eteläseinustalla, on tilanne räikeä.

Rönöntie 5:n alakerrassa sijaitsevien asuinhuoneiden lattiataso on vuonna 1995 valmistuneessa asuinrakennuksessa korkeudella +84,50.

Jotta osoitteeseen Rönöntie 3 C rakennettava asuinrakennus täyttäisi asetuksen vaatimukset, saisi rakennuksen seinä kyseisellä kohdalla yltää enintään korkeuteen +91,2. Suunnitelmassa esitetty korkeusasema on +94, mikä ylittää asetuksen määrittämän korkeuden 2,8 metrillä!

16.05.2018

Asetuksessa on erillinen ohje siitä, että asuinhuoneen ikkunasta avautuvilla näkymillä on erityinen merkitys viihtyvyyden kannalta. Rönöntie 3 C:n asuinrakennuksen eteläseinän 9 metriin yltävä korkeus vaikuttaa Rönöntie 5 pohjoisseinustalla sijaitsevan kahden asuinhuoneen osalta siten, että ikkunasta avautuvan näkymän muodostaa vain ja ainoastaan yli metrin korkuinen muuri ja valkoinen kiviseinä.

Kaavan vastaisen rakennuksen korkeus ja läheisyys yhdessä peittävät kaiken muun. Tämän perusteella hanke on myös edellä mainitun ympäristöministeriön asetuksen vastainen. Poikkeamista ei senkään vuoksi voida myöntää.

Poikkeamispäätöksen perusteluissa sanotaan, että Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset voisi jotenkin ohittaa myöhemmin vahvistetulla asemakaavalla.

Tähän liittyen on huomionarvoista se, että valittajien kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on valmistunut 1995, eli paljon ennen uuden asemakaavan hyväksymistä. Asemakaavalla ei voi mitätöidä rakentamismääräyksiä, jotka ovat luonteeltaan velvoittavia.

Valituksen kohteena olevassa päätöksessä sanotaan, että asemakaava sallii rakentaa lähemmäksi kuin asetuksessa määrätään. Asemakaavalla ei kuitenkaan voi sallia lainvastaista rakentamista. Ellei ao. laki sitä salli.

Tässä käsiteltävää asiaa ei kaavamuutosta laatiessa ole kaupungin taholla huomioitu.

Sekä asemakaava että em. asetus on lisäksi mahdollista huomioida yhtä aikaa; kun kiinteistöjen 18–17-16 ja 18–17-18 välinen raja on 68 metriä pitkä, on sen matkalla runsaasti paikkoja, joihin voi rakentaa asemakaavan salliman 2 metrin etäisyydellä rajasta, vaikka samalla huomioisi noin 15 metrin matkalla sijaitsevat, kyseisen rajan suuntaan antavat kiinteistön 18–17-16 pääasialliset ikkunat.

Edellä mainittu ympäristöministeriön asetus on kaikesta päätellen ollut kiinteistön 18–17-18 suunnittelijalla hyvinkin tiedossa; kyseistä määräystä on noudatettu rakennuksen pohjoisseinustalla, missä se seinän osa, jossa on huoneiden pääasiallisia ikkunoita, on sijoitettu 8 metrin päähän kiinteistön 18–17-18 pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön pääasiallisia ikkunoita sijaitsevasta seinästä.

Kiinteistöllä Rönöntie 3 C oleva rakennuskanta on muutoin sijoitettu 2 metrin päähän sen pohjoisen puoleisesta rajasta. Asemakaava ja ympäristöministeriön asetus on sillä kohtaa voitu huomioida samanaikaisesti.

Tämän valituksen tekijöiden kiinteistön 18–17-16 osalta samaa määräystä ei sen sijaan ole noudatettu. On ilmeistä, että poikkeamislupa rikkoo myös ympäristöministeriön asetusta ja poikkeamislupa on senkin takia kumottava.

16.05.2018

14. Poikkeamisesta syntyvä haitta naapurille

Poikkeamisen pysyminen suuruudeltaan vähäisenä on välttämätön edellytys siihen suostumiselle, samoin kuin se, ettei siitä aiheudu naapurille haittaa (Jääskeläinen ja Syrjänen, s. 67 4).

Myös ELY-keskuksen ohje sanoo poikkeamisista, että:

"poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla."

Tontilta 297-18-17-18 on tuhottu kadunvarren lehmuskuja sekä rakennuksen alta ja pihalta jalopuita kasvanut puulaji puisto.

Tilalle ei ole tullut tontin kadunpuoleisella osalla muuta kuin laatoitus ja kivimuuri sekä rannanpuoleisella osalla nurmikko.

Kaavamääräyksiä rikotaan sekä ranta-alueen että kadunvarren viheralueen osalta. Tämä rikkoo Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n säännöstä. Useassa eri yhteydessä oikeudenkäynneissä ja laatimissamme oikaisupyynnöissä olemme osoittaneet, että kiinteistön 297-18-17-18 ylimitoitettu korkeus maantäyttöjen ja asemakaavan korkeusmääräyksen rikkomisen sen johdosta yhdessä haittaavat vakavasti Rönöntie 5:ssä sijaitsevaa rakennusta, ja haitat ovat vähäistä suurempia. Viitataan tähän asiaan vielä kerran yllä esitetyn EL V-keskuksen ohjeistuksen valossa.

15. Poikkeamisen myöntäminen asiassa, jota ei ole haettu

Viranhaltijan poikkeamispäätöksessä myönnetään poikkeaminen rakennusalan ylittämisestä rannanpuoleiselle luonnontilassa säilytettävälle alueelle, vaikka kyseistä poikkeamaa ei ole hakemuksessa mainittu.

Päätös pitää kumota jo senkin vuoksi.

Lisäksi päätös on kaupungin omien käytänteiden ja ohjeiden vastainen. Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan on sallittua ylittää tontin rakennusala 1,8 metrillä.

Asemapiirustuksesta mitattavissa oleva ylitys on kiinteistön 18-17-18 tapauksessa yli 3 metriä. Mikään kiinteistöön 18-17-18 liittyvä todellinen syy ei edellytä tätä poikkeamista, eikä sitä ole millään tavalla perusteltu (ei olisi voitu-kaan; asia puuttuu hakemuksesta).

Huomionarvoista asiassa on myös, että ranta-alue on kaavassa määriteltä "säilytettäväksi lähinnä luonnontilaisena tai ennallistettava" lausekkeella.

16.05.2018

Miten rakennuksen alle jäävä alue voidaan säilyttää luonnontilaisena tai miten se voitaisiin ennallistaa?

Valituksenalaisessa päätöksessä lausutaan tähän asiaan liittyen:

"Vaikka poikkeamisen hakija on hakemuksessaan hakenut kahta poikkeamista asemakaavasta, on poikkeamishakemusta käsitellessään viranomainen eli asemakaavapäällikkö havainnut hakijan toimittamista hakemusasiakirjoista, että poikkeaminen koskee kolmea asemakaavasta poikkeamista: rakennuksen keskikorkeuden ylittäminen, rakennuksen vähäinen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä kiviaidan ja autopaikan sijoittuminen istutettavalle alueen osalle".

Lausuma ei pidä paikkaansa. Hakijat ovat kyllä hakeneet kolmea poikkeamaa (myös lukumäärä väärin päätöksessä): keskikorkeus $h=7$ ylittyy, sallittu pituus $1=20$ ylittyy ja pl3-alueelle rakennetaan kiviaita (suora lainaus hakemusasiakirjoista, liitteet 1 ja 3).

Päinvastoin kuin päätöstekstissä "väitetään", ei mikään näistä kolmesta asiakohdasta ole "rakennuksen vähäinen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle".

Päätöstekstin vastaisesti myöskään autopaikasta ei puhuta mitään.

16. Lopuksi

Rönön voimassa oleva asemakaava on vasta 13 vuotta vanha. Mitään todellisia perusteita kaavamääräyksistä poikkeamiselle ei siten ole olemassa.

Kaksikerroksinen talo on täysin mahdollista rakentaa niin, että sen keskikorkeus on asemakaavan edellyttämä 7 metriä. Tätä korkeammalle rakentamiselle ei ole mitään perusteita.

Poikkeamista ei myöskään kokonaisuutena voida mitenkään pitää vähäisenä, kun poikkeamisella halutaan kiertää kolmea kaikkiaan kahdeksasta asemakaavamääräyksestä. Kaikki kolme ovat keskeisesti naapureiden asemaan sekä alueen yleisilmeeseen vaikuttavia määräyksiä.

Valittajat pyytävät, että

- 1 Ellei poikkeamislupaa kumota heti, pyytävät valittajat suullisen käsittelyn järjestämistä todistajan kuulemiseksi.
- 2 Todistajana kuullaan
 - a arkkitehti (SAFA) Hannu Puurusta korkeusasemista ja niiden ilmaisemisesta asiakirjoilla ja asiakirjojen virheistä tältä osin, naapurille aiheutuvasta haitasta, kaavan vastaisuudesta, ympäristöön ja maisemaan sopeutumiseen liittyvistä asioista, hakemuksen tarkoittaman rakennuksen sijoittamisesta tontille.
 - b lisäksi valittajat haluavat tulla itse kuulluiksi.
3. Valittajille annetaan tilaisuus antaa lausuma valituksen johdosta ehkä annettavista vastauksista, selityksistä ja lausunnoista tms.

16.05.2018

4. Muu mahdollinen todistelu ilmoitetaan myöhemmin.

Vastaus valituskirjelmässä esitettyihin valitusperusteisiin:

Poikkeamisen hakeminen on tullut tarpeelliseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 14.8.2017 (Taltionumero 3853) perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hallituksen esityksen (HE 101/1998) yleisperusteluissa todetaan, että poikkeuksen myöntäminen on kielletty, jos se johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai siitä muutoin aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Säännöksessä on kysymys eräänlaisesta ehdottomasta luvanmyöntämisestä. Hallituksen esityksen mukaan merkittävä rakentaminen tarkoittaa säännöksessä ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella. Muut ympäristö- tai muut vaikutukset voivat liittyä moninaisiin vaikutuksiin, joita poikkeamisesta saattaa aiheutua. Esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan tällaista vaikutusta. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi liikenteeseen, meluun, ympäristöpäästöihin ja muihin ympäristöhäiriöihin.

Poikkeamispäätöksessä, johon valitus kohdistuu, ei ole kyse edellä mainituista merkittävistä poikkeamisista, vaan poikkeaminen on myönnetty asemakaavasta kolmelle seikalle: rakennuksen keskikorkeuden ylittämiseksi, rakennuksen vähäiselle sijoittumiselle rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä kiviaidan ja autopaikan sijoittumiselle istutettavalle alueen osalle. Asemakaavapäällikön päätöspöytäkirjassa 26.10.2017 on esitetty ne selvitykset ja perustelut, joiden pohjalta poikkeamisen on katsottu täytävän MRL:n 171 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset ja erityisen syyn.

Lisäksi tähän liittyen voidaan todeta, että Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rakennuslalla olevan rakennuksen suurin sallittu pituus 20 m (l=20) ei ylity. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (14.8.2017, taltionumero 3853) todennut, että: ”Omakotitalorakennuksen ja autosuojan väliin jää noin neljä metriä katoksella katettua tilaa. Asuinrakennus ja autosuoja eivät kytkeydy välittömästi toisiinsa. Rakennusten välisillä katoslukuisilla rakennelmilla ei tässä suhteessa ole merkitystä. Kokonaisuutta ei siten voida pitää yhtenä maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä tarkoitettuna rakennuksena. Omakotirakennuksen kulmapisteiden korkeusasemasta on asiassa esitetty erilaisia käsityksiä, kuten hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenee. Edellä esitettyjen piirustuksiin korkeuslukujen perusteella voidaan kuitenkin todeta, ettei omakotirakennuksen keskikorkeus voi alittaa asemakaavamääräyksessä edellytettyä seitsemää metriä. Autotalli/teknisen tilan korkeus sen sijaan alit-

16.05.2018

taa selvästi suurimman sallitun korkeuden. Rakennusten suurimpia sallittuja enimmäispituuksia sen enempää omakotitalo, kuin autotalli /tekninen tila-kaan eivät sen sijaan ylitä. Rakennusten muodostama kokonaisuus sen sijaan ylittää selvästi sallitun enimmäispituuden”. Voimassa oleva asemakaava ei sisällä maanpinnan korkeuksia koskevia määräyksiä ja asemakaavan mukaan rakennuksen etäisyydeksi naapuritontin rakennusalaan tulee olla 2 m, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). Näiltä osin asemakaavasta ei poiketa, joten ne ovat rakennusluvan yhteydessä päätettäviä asioita.

Rönön alueen yleisilme on muuttunut täydennysrakentamisen myötä. Rakennuskanta ei ole enää nykyään rintamamiestalovaltaista asutusta, vaan koostuu etupäässä uudemmista suurikokoisista omakotitaloista, joiden monen kohdalla on rakennuslupien yhteydessä poikettu vähäisessä määrin (MRL 175 §) kaavamääräyksen tiukasta sanamuodon mukaisesta tulkinnasta. Hakemuksen mukainen rakentaminen soveltuu lähialueen olevaan rakennuskantaan eikä poikkea merkittävästi alueen rakennustyylistä. Tontin rakennuskanta muodostuu erikorkuisista massoista (2- kerroksinen asuinosa ja 1-kerroksinen autotalliosa) ja nämä rakennusmassat sijoittuvat hyvin tontille. Näiden ratkaisujen voi katsoa tekevän asuinrakennuksen toteutuksesta asemakaavan tavoitteiden mukaisen. Esitetyt poikkeamiset ovat näin ollen hyväksyttävissä, koska niillä ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan eivätkä ne olennaisesti poikkea asemakaavan asettamista kaupunkikuvallisista tavoitteista.

Rakennuksen keskikorkeuden määrittelyssä käytetään Kuopion rakennuslupakäsittelyssä sovellettua matemaattista keskikorkeuden laskukaavaa, jossa keskikorkeus saadaan jakamalla rakennuksen vaipan pinta-ala rakennuksen piirillä. Poikkeamispäätöksen mukainen keskikorkeudesta poikkeaminen ei olennaisesti vaikuta naapurikiinteistöstä avautuviin maisemiin tai vaikuta sen valaistusolosuhteisiin voimassa olevan asemakaavan keskikorkeuteen nähden, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennus voidaan sijoittaa kahden metrin päähän tontinrajasta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on minimissään neljä metriä. Haettu poikkeaminen ei näin ollen aiheuta myöskään haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asuinrakennuksen terassiosan sijoittuminen rannanpuoleiselle istutettavalle alueen osalle (pl) on luonteeltaan vähäinen rakennusalan ylitys, eikä siitä aiheudu haitta naapureille tai istutettavan alueen merkitykselle. Kadunpuoleiselle istutettavalle alueen osalle (pl-3) toteutettu kiviaita vierellä olevine pensasistutuksineen sopii ympäristöönsä ja lähiympäristön tonttien rakentamistapaan, eikä siitä aiheudu olennaista haittaa naapureille. Myös autopaikan sijoittaminen ko. alueelle on tontinkäytön kannalta perusteltu ratkaisu.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen ei aiheuta perusteluissa esitetyllä tavalla haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään johda hallituksen esityksen perusteluissa esitetyllä tavalla eikä muutoinkaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei myöskään ole ympäristöstään täysin poikkeavaa, vaan soveltuu olevaan rakennuskantaan. Poikkeamisen myöntämisen erityisenä syynä eivät ole henkilökohdalliset syyt, vaan lähtökohtaisesti perusteluissa esitetyt asemakaavan tavoittei-

16.05.2018

den mukaisuus, rakennuksen soveltuminen lähialueen olevaan rakennuskantaan ja rakennuksen sopeutuminen tontille.

Virallisperiaatteen mukaan viranomaisen on toimittava oma-aloitteisesti asian käsittelyssä ja selvittämisessä. Hallintolain mukaisen selvittämisvelvollisuuden mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Vaikka poikkeamisen hakija on hakemuksessaan hakenut kahta poikkeamista asemakaavasta, on poikkeamishakemusta käsitellessään viranomainen eli asemakaavapäällikkö havainnut hakijan toimittamista hakemusasiakirjoista, että poikkeaminen koskee kolmea asemakaavasta poikkeamista: rakennuksen keskikorkeuden ylittäminen, rakennuksen vähäinen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä kiviaidan ja autopaikan sijoittuminen istutettavalle alueen osalle. Asemakaavapäällikkö on näin ollen viranomaisena toiminut asian käsittelyssä ja selvittämisessä voimassaolevan lainsäädännön mukaisesti.

Tehdyllä poikkeamispäätöksellä ei ole tehty myöskään sellaisia maankäyttöraatkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. MRL 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. Poikkeamispäätöksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja siihen liittyvät perustelut osoittavat, ettei päätöksen mukaisesta rakentamisesta aiheudu edellä mainittuja seurauksia.

Kuopion kaupungin Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaan asemakaavapäällikön tehtävänä on huolehtia kaupunkikuvan kehittämisestä sekä päättää MRL 171.1 §:n mukaisista poikkeamisista asemakaavasta. Asemakaavapäällikkö on koulutukseltaan yliopistotasoisien arkkitehtikoulutuksen saanut viranhaltija. Asemakaavapäällikkö on poikkeamispäätöstä harkitessaan noudattanut viranomaisen harkintavaltaa ohjaavia, hallintolain 6 §:ssä esitettyjä hallinnon oikeusperiaatteita. Niihin sisältyvä tarkoitussidonnaisuuden periaate ohjaa viranomaista käyttämään toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Tässä tapauksessa lain mukaan hyväksyttävät tarkoitukset pohjautuvat nimenomaan MRL:n mukaiseen oikeuteen myöntää poikkeaminen, mikäli lain edellytykset täyttyvät. Poikkeamispäätöksessä on tuotu esiin ja perusteltu MRL:n ja hallintolain mukaisesti ne lain edellyttämät edellytykset ja erityinen syy, joiden pohjalta myönteinen poikkeamispäätös on asemakaavapäällikön toimivaltaan pohjautuen tehty. Poikkeamisen myöntäminen on ollut edellä selostettuun, voimassa olevaan asemakaavaan ja alueen olosuhteisiin pohjautuvaan kokonaisharkintaan perustuen mahdollista, eikä se ole ollut MRL:n poikkeamisen edellytyksiä eikä hallintolain perustelujen esittämistä tai hallinnon oikeusperiaatteita koskevien säännösten vastaista. Näin ollen lainmukaiset perusteet poikkeamispäätöksen tekoon eivät puutu. Yhdenvertaisuusperiaatteen keskeisenä sisältönä on vaatimus kohdella samanlaisia tapauksia samalla tavoin, mutta erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavuudet huomioon ottaen. Muita mahdollisia lähialueen rakennushankkeita tullaan jatkossa tarkastelemaan edellä mainittuun pohjautuen huomioiden kussakin tilanteessa hankkeeseen ja ympäristöön liittyvät tekijät.

16.05.2018

MRL 173.4 §:n mukaan kunnan on pyydettävä poikkeamisasiassa ELY-keskuksen lausunto muun muassa, kun poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Hallituksen esityksen mukaan (HE 101/1998) rakennussuojelun kannalta merkittävästä kohteesta tai alueesta on kyse, kun poikkeus koskisi kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta tai valtakunnallisessa inventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua rakennusta. Tässä tapauksessa poikkeaminen ei koske tällaista rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Rönön aluetta ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa eikä asemakaavassa todettu rakennussuojelun kannalta merkittäväksi alueeksi eikä kyseinen kohde ole rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä arvokkaaksi luokiteltu rakennus. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa Rönön alueella on yksi säilytettävä rakennus (sr-2) ja yksi rakennus, joka pyritään säilyttämään (sr-3). Kyseisten rakennusten suojelutavoitteet eivät vaarannu millään tavalla poikkeamisen myötä.

Kyseessä oleva asia on ratkaistu kategorisesti nimenomaan kunnan yleisen MRL 171 §:ään perustuvan poikkeamistoimivallan nojalla eikä MRA 59 §:n säännöksen perusteella. Lisäksi on huomioitava, että rakennuslupa-asiaa käsittelevät rakennustarkastaja ja ympäristö- ja rakennuslautakunta, mutta poikkeamisasiaa asemakaavapäällikkö ja kaupunkirakennelautakunta. Näin ollen valittajan epäily toimintamallista, jossa sama viranomainen käsittelisi asiaa, on paikkansapitämätön.

Muut valituksessa esitetyt seikat eivät ole poikkeamiskäsittelyyn liittyviä asioita, vaan ne ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Virheellisen julkipanon ja valitusosoituksen osalta lautakunta toteaa, että valituksenalaisen päätöksen virheellinen valitusosoitus ja julkipano tarkoittavat sitä, että laissa säädetty muutoksenhakuaika ei ole alkanut kulumaan. Koska valittajat ovat kuitenkin kyenneet tekemään valituksen hallinto-oikeuteen, valitus voidaan tutkia eikä edellä mainituilla virheellisyyksillä ole enää muuta merkitystä kyseessä olevan valitusasian käsittelyssä.

Valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujensa korvauksesta tulee hylätä perusteettomana. Oikeudenkäynti ei ole aiheutunut viranomaisen virheestä eikä asiassa ole muutoinkaan kohtuutonta, että valittaja joutuu pitämään oikeudenkäyntikulut omana vahinkonaan. Näin ollen valittajan vaatimukselle hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaisesta oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta ei ole perusteita.

Vastaus valittajan vaatimukseen:

Poikkeaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamislualta vaadittavat edellytykset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Vaatimus poikkeamispäätöksen kumoamisesta on aiheeton ja se tulee hylätä.

16.05.2018

Liitteet	Liitteitä ei jaeta eikä julkaista internetissä		
	24	7181/2017 Itä-Suomen hallinto-oikeuden kirje, 15.3.2018 sisältää valituksen liitteineen	
	25	7181/2017 Hakemus liitteineen	
	26	7181/2017 Selvitys kuulemisesta	
	27	7181/2017 Kaavakartta	
	28	7181/2017 Kaavaselostus	
	29	7181/2017 Kartta lähialueen poikkeamispäätöksistä	
	30	7181/2017 Liiteluettelo	
	Valmistelija		
	Anne Turkia		puh. +358 44 718 5415
	Jussi Partanen		puh. +358 44 718 5416
	etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi		
Päätösehdotus	Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen		
	Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.		
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.		

Kuopion meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018 - 2023, kaupunkirakennelautakunnan lausunto**Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Kuopion kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta pyytää kaupunkirakennelautakunnan lausuntoa Kuopion meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta.

Kuopion kaupunki on valmistellut ympäristönsuojelulain 151 §:n mukaisen, EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman meluntorjunnan toimintasuunnitelman vuosille 2018–2023. Toimintasuunnitelman valmistelua varten on vuosina 2016–2017 tehty ympäristönsuojelulain 151 §:n ja valtioneuvoston asetuksen edellyttämät selvitykset vallitsevasta melutilanteesta ja melulle altistumisesta. Valmistuneet selvitykset ovat:

- Kuopion kaupungin EU-meluselvitys 2017
- Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2017 ja 2035
- Hiljaisten alueiden kartoitus

Tausta-aineistoksi on lisäksi valmistunut Terveiden ja Hyvinvoinnin laitoksen tekemä tie- ja raideliikennemelun terveys- ja hyvinvointivaikutuksia Kuopiossa ja Jyväskylässä koskeva selvitys.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman laadinnassa on ollut mukana kaupunkiympäristön suunnittelupalvelujen edustajia.

Kaupunkirakennelautakunta käsittelee nyt saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta täydennetyn toimintasuunnitelman 27.6.2018 kokouksessa ja esittää sen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Toimintasuunnitelma on raportoitava Uudenmaan ELY-keskukselle / ympäristöministeriölle 30.6.2018 mennessä.

Lausunto

Kaupunkirakennelautakunta lausuu seuraavaa:

Kaupunki on tehnyt tiivistä yhteistyötä ELY-keskuksen ja Liikenneviraston kanssa meluntorjunnan osalla. Yhteistyötä jatketaan edelleen.

Investointikohteiden yhteydessä on toteutettu useita meluntorjuntatoimenpiteitä, esimerkiksi Kumpusaarentien melukaide, Hiltulanlahden ja Rahusenkaan meluvallit, Pihlajalaakson meluseinä sekä nyt käynnissä oleva Inkilänmäen meluvalli Rastaantien eteläpuolella. Toimintasuunnitelmaan ei tule kirjata vuosittain meluntorjuntatoimenpiteisiin käytettävää summaa. Toimenpiteet on kustannustehokkainta toteuttaa jatkossakin investointikohteiden yhteydessä. Tällöin meluntorjuntaan käytettyjen kustannusten määrä vaihtelee vuosittain.

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy tämän lausunnon toimitettavaksi ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Valmistelija

Paula Pakarinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5422

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 110

Asianro 1113/10.03.01.00/2018

Jalankulku- ja pyöräilyväylän katusuunnitelman välillä Pirtinpääntkatu - Pirtinkaari nähtäville asettaminen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Kohde	Katusuunnitelmaehdotus koskee jalankulku- ja pyöräilyväylää välillä Pirtinpääntkatu - Pirtinkaari sekä Saksan aukiota. Nähtäville asetettava katu ja katuaukio sijaitsevat Pirtin kaupunginosassa (34).
Lähtökohdat	Suunnittelualan asemakaavassa on Pirtinpääntkadun ja Pirtinkaaren välille esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä Pirtinkaaren puoleiseen päähän Saksanaukio. Asemakaava on lainvoimainen. Saksanaukioon rajautuvat tontit eivät ole rakentuneet siten, miten asemakaavavaiheessa oli ajatus, rakennukset eivät avaudu aukiolle. Katuaukiosta ei ole siten tarve tehdä torimaista aukiota, vaan se toteutetaan oleskelualueena. Asemakaavan mukaisia puurivejä katualan reunoille ei pystytä toteuttamaan jo rakennettujen kunnallisteknisten linjojen takia. Suunnitteluala on kaupungin maanomistuksessa.
Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut, kuivatus	Jalankulku- ja pyöräilyväylän leveys on 4.0 m. Väylän kuivatus hoidetaan avo-ojin, jiiirein sekä hulevesikaivoin. Kaivot liitetään nykyiseen hulevesiviemäverkostoon. Väylä liittyy Pirtinpääntkadun puoleisessa päässä nykyisen alikulkutunnelin kodalle ja Pirtinkaarella nykyisen suojatien kohdalle.
Pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus	Jalankulku- ja pyöräilyväylä päällystetään asfaltilla. Katuviheralueelle rakennetaan niitty ja istutetaan lehtipuita. Pirtinkaareen liitetään hoitonurmikaistalla. Olemassa olevaa puustoa ja alueella olevia luonnonkiviä säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Saksanaukio toteutetaan kivettynä oleskelualueena, jonne sijoitetaan pöytäpenkkiryhmä, keinu ja penkkejä. Istutukset, katukalusteet ja kiveysmateriaalit tarkentuvat rakennussuunnittelussa, ne eivät vahvistu katusuunnitelman yhteydessä. Väylä ja aukio valaistaan.

16.05.2018

Esteettömyys	Suunnitteluratkaisut toteutetaan esteettöminä.
Kunnossapitoluokka	Jalankulku- ja pyöräilyväylä on kunnossapitoluokassa II.
Kustannukset	Väylän ja aukion kokonaiskustannusennuste on n. 101 000 € (alv. 0 %). Kustannusarviot sisältävät jalankulku- ja pyöräilyväylän, aukion, katuviheralueen, hulevesiverkoston, liikenteen ohjauksen ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.
Aikataulu	Kohteen rakentamista ei ole aikataulutettu.
Vaikutusten arviointi	Hanke on ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan positiivinen, koska kadun rakentaminen edistää kaupunginosan kehittymistä ja hankkeella parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella. Hanke on yritysvaikutuksiltaan neutraali. Hanke on lapsivaikutuksiltaan positiivinen, koska se parantaa olemassa olevan Pirtinpääkadun alikulkutunnelin käyttöä. Uuden väylän myötä on yhteinen, turvallinen reitti Pirttilahdenpuiston ja Kuoppamäenpuiston välillä. Alikulkutunnelia voi käyttää myös koulureittinä Pirtin koululle.
Suunnittelusta tiedottaminen	Suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu Kuopio Suunnittelee ja rakentaa 2018 lehdessä.
Esitys	Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy katusuunnitelmaehdotuksen nähtävilläoloa varten.
Liitteet	31 1113/2018 Pirtinpääkatu sijaintikartta 32 1113/2018 Pirtinpääkatu Valmistelija Paula Pakarinen puh. +358 44 718 5422 etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
Päätösehdotus	Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jalkakäytävä ja pysäkkikatos Tellervonkadulle välillä Männistönkatu - Kalevalankatu / katusuunnitelman nähtäville asettaminen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Kohde	Katusuunnitelmaehdotus koskee Tellervonkatua välillä Männistönkatu - Kalevalankatu. Nähtäville asetettava katu sijaitsee Männistön kaupunginosassa (10).
Lähtökohdat	Suunnitelman tavoitteena on parantaa joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa.

Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut, kuivatus

Nykyinen 3.0 m leveä jalkakäytävä kadun länsireunalla muutetaan jalankulku- ja pyöräilyväyläksi, jolloin saadaan Sotilaspojankadulta Kalevalankadulle yhteneväinen jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Kadun itäreunaan on suunniteltu uusi 2.5 m leveä jalkakäytävä. Väylä erotetaan ajoradasta 12 cm korkealla graniittisella reunakivellä. Kiinteistön 10-18-10 pohjoisosaan ja katualueen rajalle toteutetaan matala tukimuuri jalkakäytävän ja tontin korkeuseron takia. Tellervonkadun ja Kalevalankadun risteysalueelta, tontin 10-18-10 ja katualueen rajalta poistetaan puu.

Sekä pohjoisen että etelän suunnan linja-auto pysäkit on suunniteltu kadunvarsipysäkeiksi. Odotusalueet erotetaan ajoradasta 16 cm reunakivellä ja odotusalueiden reunaan tehdään varoitusalueraidat.

Kummankin suunnan pysäkillä on suunniteltu katos, mutta tässä vaiheessa toteutetaan vain pohjoisen suunnan eli uuden jalkakäytävän puolelle pysäkkikatos. Jos tulevaisuudessa on tarve tehdä linjastomuutoksia ja niiden myötä etelän suunnan pysäkki muuttuu nousupysäkiksi, on siihen mahdollista asentaa katos. Pohjoisen suunnan pysäkkikatos sijoittuu tontille 10-18-11. Tontin haltijan kanssa on tehty sopimus katoksen sijoittamisesta tontille (3415/2018).

Katosten yhteyteen sijoitetaan roskakorit.

Kadun ja väylien kuivatus hoidetaan jiierein ja hulevesikaivoin. Kaivot liitetään nykyiseen hulevesiviemäverkostoon.

Pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus

Väylät ja odotusalueet päällystetään asfaltilla, odotusalueiden varoitusalueet tehdään huomiokiveyksellä.

16.05.2018

Väliviherkaistalla olevat nykyiset puut pyritään säilyttämään.

Katuvalaistus muutetaan Tellervonkadun länsireunalle.

Esteettömyys

Suunnitteluratkaisut toteutetaan esteettöminä.

Kunnossapitoluokka

Tellervonkatu on nykyään I kunnossapitoluokassa, siihen ei ole tarve tehdä muutoksia. Jalankulku- ja pyöräilyväylä on II kunnossapitoluokassa.

Kustannukset

Suunnitelman kokonaiskustannusennuste on n. 84 000 € (alv. 0 %).

Kustannusarviot sisältävät väylien, pysäkkialueiden, hulevesiverkostomuutosten, liikenteen ohjauksen ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

Aikataulu

Kohteen rakentamista ei ole aikataulutettu.

Vaikutusten arviointi

Hanke on ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan positiivinen, koska hankkeella parannetaan joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella.

Hanke on yritysvaikutuksiltaan neutraali.

Hanke on lapsivaikutuksiltaan positiivinen, koska se parantaa alueen jalankulku- ja pyöräilyverkostoa, liikenneturvallisuutta ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Suunnittelusta tiedottaminen

Suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu Kuopio Suunnittelee ja rakentaa 2018 lehdessä.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy katusuunnitelmaehdotuksen nähtävilläoloa varten.

Liitteet

- 33 1115/2018 Tellervonkatu sijaintikartta
34 1115/2018 Tellervonkatu välillä Männistönkatu-Kalevalankatu

Valmistelija

Paula Pakarinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5422

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lehtoniemen pohjoisosan viheralueiden käyttö- ja hoitosuunnitelman hyväksyminen nähtävilläoloa varten**Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Kohde	Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniemen kaupunginosassa. Viheralueiden kokonaispinta-ala on 22,3 ha. Alue sijoittuu seitsemälle eri asemakaava-alueelle. Viheralueet ovat kaavamerkinnältään lähivirkistysaluetta(VL) tai puistoa (VP) Osayleiskaavan mukainen Lehtoniemen tavoiteasukasluku on 6000 asukasta.
Suunnitelman sisältö	Käyttö- ja hoitosuunnitelmassa esitetään viheralueille tulevat toiminnot sekä alueiden hoidon tavoitteet ja periaatteet. Lisäksi arvioidaan tulevat rakentamis- ja kunnossapitokustannukset. Viheralueiden tavoitteet ja toiminnot on pääosin esitetty eri asemakaavoissa sekä asemakaavan selostuksessa sekä asemakaavan havainnekuvin. Alueelle rakennetaan Kuikkalammen korttelileikkipaikka, valaistavaa kevyenliikenteenväylää n.1860m, puistokäytäviä n. 2240 m, latupohjaa 1570 m, puistovenepaikkoja, nuotiopaikka, kaksi hulevesien käsittelyaluetta sekä oleskeluun ja kuntoiluun liittyviä toiminta- ja taukopaikkoja. Suunnittelutyön käynnistymisestä on tiedotettu Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2018 lehdessä.
Valaistus	Kevyenliikenteenväylät sekä leikkipaikka valaistaan.
Esteettömyys	Suunnittelussa pyritään esteettömyyden perustason mukaisiin ratkaisuihin. Leikkipuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.
Kustannukset	Arvioidut investointikustannukset ovat n. 865 000 € ja vuotuiset kunnossapitokustannukset n. 11 500 €/vuosi.
Vaikutusten arviointi	Lehtoniemen viherpalvelut edistävät useita kaupungin hyvinvointitavoitteita eri-ikäisiä aktiivisuuteen kannustavana ympäristönä ja parantaa asuin ympäristön viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta. Tiiviisti asuinalueelle sijoittuvat palvelut vähentävät autoilun tarvetta. Ilmastopoliittiset vaikutukset ovat neutraalit.
Esitys	Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Lehtoniemen pohjoisosan käyttö- ja hoitosuunnitelman nähtävillä oloa varten.

- Liitteet**
- 35 2345/2018 Lehtoniemen pohjoisosan viheralueiden käyttö- ja hoito-suunnitelma
- 36 2345/2018 Lehtoniemen käyttö- ja hoitosuunnitelma
- Valmistelija
Kari Huttunen puh. +358 44 718 5715
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
- Päätösehdotus**
- Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
- Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.
- Päätös**
- Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 113

Asianro 34/00.02.03/2018

KYP tiedonannot 2018

6667/2017	Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kaupungin välinen sopimus hankkeen ”KT 75 kevyen liikenteen järjestelyt ja liittymäjärjestelyt välillä Pajukoski - Ranta-Sänkmäentie, Kuopio” toteuttamisesta, yhteistyöstä ja rahoitusjärjestelyistä
Liitteet	37 34/2018 Viranhaltijapäätökset 16.4. - 6.5.2018
Päätösehdotus	Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätöspöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ylimääräinen asia / Nilsin katualueen ja vesihuollon saneeraus, Nilsin / urakoitsijan valinta ja rahoitus

**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

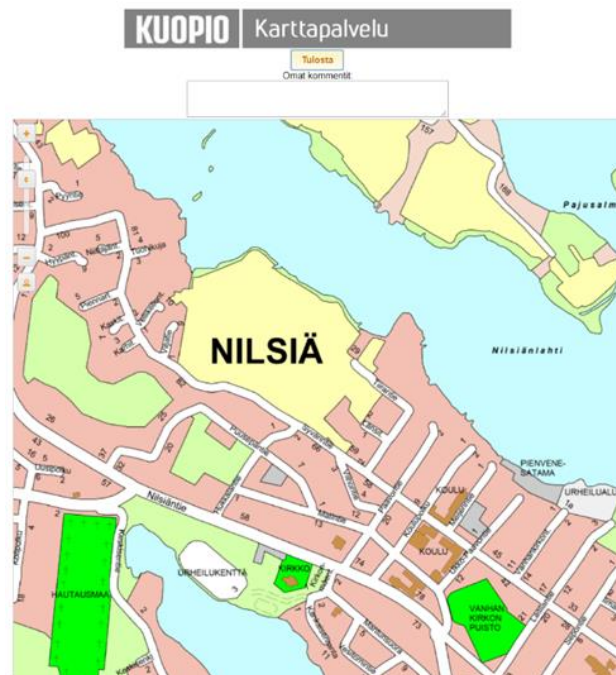
Kuopion kaupungin rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on pyytänyt urakkatarjoukset Nilsin katualueen ja vesihuollon saneerauksesta. Tarjouskysely on tehty IS-Hankinta Oy:n sähköisen tarjouspalvelun kautta.

Hankinta pitää sisällään Kuopion Nilsissä Tiirantien, Länsitien ja Paavontien plv 240 - 430 katualueen ja vesihuollon saneerauksen.

Alueella on voimassa oleva asemakaava.

Rakennuskohteen kadut ovat pientaloalueen tonttikatuja ja niissä ei ole läpi-ajoliikennettä. Lähistöllä sijaitsee koulu. Alueella voi olla myös raskaampaa liikennettä läheiselle maatilalle.

Kartta kohteesta:



Urakasta on tehty hankintailmoitus 20.4.2018 julkisten hankintojen tietokantaan (Hilma) kansallisen kynnysarvon ylittävänä hankintana (Hankintalaki 25§).

16.05.2018

Urakkatarjouskilpailua varten tarjouspyyntöaineisto tallennettiin urakkatarjouskilpailun järjestäneen IS-Hankinta Oy:n sähköiseen tarjouspalveluportaaliiin. Julkisten hankintojen tietokantaan (Hilma) tehtyyn hankintailmoitukseen liitettiin tarjouspalveluportaaliiin verkko-osoite, josta tarjoajat saivat ladata tarjouspyyntöasiakirjat. Paperisia tarjouspyyntöasiakirjoja ei lähetetty.

Tarjoukset tuli jättää viimeistään 11.5.2018 klo 10.00 sähköisesti samaan portaaliin. Urakoitsijaksi valitaan vertailuhinnaltaan halvimman tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisen tarjoushinnan antanut urakoitsija.

Tarjoukset otettiin vastaan ja avattiin 11.5.2018 IS-Hankinta Oy:n toimesta, jonka jälkeen suoritettiin halvimman tarjouksen tehneen tarjoajan ja tarjouksen kelpoisuuden arviointi.

Vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen ja tarjoajan kelpoisuuden arviointi tehtiin Kuopion kaupungin rakentamisen ja kunnossapidon palveluissa tarjouksen mukana toimitettujen dokumenttien perusteella.

Vertailuhinta muodostui katu- ja vesihuoltotöistä syntyvän kokonaishinnan, lisä- ja muutostöiden yksikköhintaluettelon määrien ja tarjottujen yksikköhintojen sekä tuntihintalomakkeen tuntimäärien ja annettujen tuntihintojen perusteella lasketusta summasta.

Rakentamistyö toteutetaan kokonaisurakkana, jossa maksuperusteena on kokonaishinta.

Tarjouksia saatiin neljä (4) kappaletta seuraavilta yrityksiltä:

- Koneurakointi M. Niiranen Oy, vertailupisteet 100, sija 1
- Maansiirto Eero Huttunen Oy, vertailupisteet 97,816, sija 2
- Koneurakointi Aimo Tikkanen Oy, vertailupisteet 83,700, sija 3
- Savon Kuljetus Oy, vertailupisteet 76,300, sija 4

Tarjouskilpailun voitti M. Niiranen Oy vertailuhinnalla 789 812,25 €, josta kaupunkiympäristön palvelualueen kustannukset ovat 428 713,00 €.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että tarjouskilpailun voittaja M. Niiranen Oy, valitaan urakoitsijaksi Nilsin katu- ja vesihuollon saneeraus -urakkaan.

Liitteet

- 38 3996/2018 Tarjousten avauspöytäkirja
39 3996/2018 Hintavertailutaulukko

Viiteaineisto

- 17 3996/2018 Tarjouspyyntö

Valmistelija
Ville Juntto
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5290

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkitään, että pöydälle jaettiin ylimääräinen asia / Nilsiä katujen ja vesihuollon saneeraus, Nilsiä / urakoitsijan valinta ja rahoitus liitteineen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ylimääräinen asia / sovintosopimus koskien kiinteistön 297-33-2-7 edelleen luovutusta**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki on 3.5.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Kärängässä sijaitsevan asuinrakennusten tontin 297-33-2-7 Rakennuskartio Oy:lle (nykyään Lehto Asunnot Oy). Kauppakirja sisältää vallintarajoitusehdon, jonka mukaan ostaja on sitoutunut olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja vuokrasi tontin rakentamattomana 297-33-2-7 omistamalleen Asunto Oy Kuopion Saariston Kruunu -nimiselle yhtiölle. Asunto-osakeyhtiö on nyt rakenteilla vuokratontilla, jonka omistaa lainhuutorekisterissä olevan tiedon mukaan alkuperäinen ostaja Rakennuskartio Oy. Kaupungin mielestä rakentamattoman tontin vuokraaminen asunto-osakeyhtiölle oli kauppakirjan vallintarajoitusehdon vastaista ja siten sopimusrikkomus. Ostaja on kiistänyt rikkoneensa sopimusta.

Lehto Asunnot Oy omistaa kiinteistöyhtiönsä Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 29:n kautta entisen pankki kiinteistön 297-4-8-7 osoitteessa Puijonkatu 29. Lehto Asunnot Oy on tehnyt kaupungille sovintosopimusehdotuksen yllä mainitun tonttiasian sopimiseksi. Ehdotuksen mukaan asian sopimiseksi käytettäisiin kiinteistölle 297-4-8-7 ylimääräiseksi jääneitä toriparkin autopaikkoja.

Kuopion kaupunki on 19.4.1990 tehnyt kiinteistön 297-4-8-7 aiemman omistajan Suomen Yhdyspankki Oy:n kanssa autopaikkasopimuksen, jonka perusteella on sijoitettu torin pysäköintilaitokseen 58 kiinteistön 297-4-8-7 velvoiteautopaikkaa. Kiinteistölle on 9.5.2017 tullut voimaan asemakaavan muutos. Kiinteistön nykyinen omistaja on uuden asemakaavan perusteella hakenut saanut kiinteistölleen uuden rakennusluvan, jonka autopaikkalaskelman mukaisesti torin pysäköintilaitokseen sijoittuu enää 27 kiinteistön velvoiteautopaikkaa. Kiinteistölle jää torin pysäköintilaitokseen siten 31 ylimääräistä autopaikkaa. Kiinteistön 297-4-8-7 kanssa on tehtävä vanhan autopaikkasopimuksen korvaava uusi autopaikkasopimus jäljelle jäävistä autopaikoista.

Lehto Asunnot Oy:n tekemän sovintosopimusehdotuksen mukaan tontin 297-4-8-7 ylimääräiset autopaikat 31 kpl luovutettaisiin takaisin kaupungille. Kaupunki hyväksyisi jälkikäteen yllä todetun tontin 297-33-2-7 vuokraamisen rakentamattomana. Kaupunki maksaisi järjestelyssä välirahaa 120 000 euroa. Tällä järjestelyllä kiinteistön 297-4-8-7 ylimääräiset autopaikat saataisiin takaisin toripysäköinnin myytävään autopaikkakapasiteettiin, jolloin autopaikat voidaan myydä muita kiinteistökehityshankkeita varten.

16.05.2018

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia. Yritysvaikutuksiltaan asia on positiivinen, koska kaupungille takaisin tulevien autopaikkojen tulevat myynnit osaltaan mahdollistavat yritysten kiinteistökehityshankkeet keskustassa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että kaupunki tekee sopimuksen, jossa sovitaan seuraavista asioista:

1. Kuopion kaupunki antaa Lehto Asunnot Oy:lle jälkikäteen luvan vuokrata tontti 297-33-2-7 Asunto Oy Kuopion Saariston Kruunu -nimiselle yhtiölle eikä kaupungilla enää ole vaatimuksia rakentamattoman tontin vuokraamisen suhteen.
2. Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 29 luovuttaa kaupungille 31 autopaikkaa torin pysäköintilaitoksesta.
3. Kaupunki maksaa sopimusjärjestelyssä välirahaa 120 000 euroa.
4. Asioista tehdään kirjallinen sopimus, jonka tarkemmat ehdot muotoillaan kansliatoimenpitein.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Merkittään, että pöydälle jaettiin ylimääräinen asia / sovintosopimus koskien kiinteistön 297-33-2-7 edelleen luovutusta.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

16.05.2018

Liite A Kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta (96, 98 - 102, 115 §)**Oikaisuvaatimusoikeus**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Puhelin	017 18 5113 tai 044 718 5110
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaan- nista**. Kunnan jäsenten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Kuopion kaupungin verkkosivuille ww.kuopio.fi/paatoksenteke. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston virka-ajan päättymistä tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusaajan päättymistä.

16.05.2018

Liite C Hankintaoikaisuohje (104 - 105, 114 §)**Oikaisuvaatimusoikeus**

Hankintaoikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Puhelin	044 718 5110, 044 718 5113
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Asianosaisen on esitettävä hankintaoikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** siitä, kun on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Hankintaoikaisun vireille tulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on julkisista hankinnoista annetun lain nojalla oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä hankintaoikaisun tekemistä tai hankintaoikaisun käsittelyä.

Käytettäessä sähköistä yhteystietoa ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Päätös voidaan toimittaa myös postitse kirjeellä, jolloin vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Hankintaoikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

16.05.2018

Liite D Valitusosoitus markkinaoikeudelle / kaupunkirakennelautakunta (104 - 105, 114 §)**Asian saattaminen markkinaoikeuden käsiteltäväksi**

Hankintaa koskevan asian voi saattaa valituksen tekemällä markkinaoikeuden käsiteltäväksi se, jota asia koskee sekä työ- ja elinkeinoministeriö unionin valvontamenettelyä koskevassa asiassa sekä sellainen valtion tai kunnan viranomaisen taikka muu taho, joka on myöntänyt hankekohtaista tukea rakennushankkeen toteuttamiseen.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella voidaan saattaa laissa julkisista hankinnoista tarkoitettu hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Valituksen tekeminen

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa, valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun tarjoaja on saanut tiedon päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus markkinaoikeudelle on tehtävä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Jos hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramankintaa tai hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun (sopimusalan laajentuminen tai sopimuksen muuttaminen taloudellisesti edullisemmaksi) sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Jollei edellä mainittua ilmoitusta ole julkaistu, suoramankintaa koskeva valitus on tehtävä

- 1 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä; tai
- 2 kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Hankintayksikön tekemä päätös perusteluineen sekä valitusosoitus ja oikaisuohje on annettava tiedoksi kirjallisesti niille, joita asia koskee. Päätös edellä mainittuine asiakirjoineen annetaan tiedoksi käyttäen ehdokkaan ja tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa. Käytettäessä sähköistä yhteystietoa ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon päivänä, jona asiaa koskeva sähköinen asiakirja on viestin vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että sähköistä viestiä voidaan kä-

16.05.2018

sitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa hankintayksikön on merkittävä viestiinsä erikseen tieto viestin lähettämispäivästä.

Hankintayksikölle tiedottaminen

Hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön ilmoittamaan osoitteeseen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen sekä hankinta-asia, jota valitus koskee.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Valitukseen on merkittävä hakijan ja kirjelmän laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on liitettävä

- alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon muutosta haetaan
- todistus, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin vedotaan ja
- valtakirja, mikäli käytetään asiamiestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksiantopäivää ei lasketa mukaan.

Valituskielto ja valituslupa

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaisesti.

16.05.2018

Markkinaoikeuden yhteystiedot

Posti- ja käyntiosoite	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin	029 564 3300
Faksi	029 564 3314
Sähköposti	markkinaoikeus(at)oikeus.fi

Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuin voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä tuomioistuinmaksu-lain 2 §:n (1455/2015) mukaisen oikeudenkäyntimaksun.