

21.8.2020

Oikaisuvaatimus

1 Päätös, johon haetaan oikaisua

Päätös, poikkeaminen / / Lehtoniemi 297-33-30-16 (Niittykaarre 10)
Tehtävä 10.03.00.01, Asianro 5508/2020

2 Oikaisuvaatimuksen tekijät

naapurikiinteistön 33-30-17 omistajat
Niittykaarre 14, 70840 Kuopio.

3 Perusteet, millä oikaisua vaaditaan

3.1 Ensimmäinen peruste

Asianosaisena näin merkittävässä poikkeamassa tulisi olla laajemmin rantaviivan naapuri-kiinteistöjä. Naapurin kuulemiset on pyydetty vain viereisiltä rajanaapureilta ja kadun toisen puolen naapureilta, joiden kiinteistöön poikkeamalla ei ole merkitystä. Lisäksi poikkeama on niin merkittävä, että rakennuspaikalla olisi tullut pitää katselmus.

Viitteeksi ELY-keskus, raportteja 58/2016, Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn:

"2.2. Katselmus tai muu tutustuminen rakennuspaikkaan

MRL 133.2 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen johdosta rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

Poikkeamismenettelyyn ei liity vastaavaa säännöstä. Myös poikkeamisen yhteydessä katselmus tai määrämuodottomampi rakennuspaikkaan tutustuminen on mahdollinen ja erityisesti ranta-alueilla sitä voi pitää tarpeellisenä. Katselmuksen kohdalla sovellettavaksi tulevat HL 38 §:n säännökset. Pykälässä säädetään:

Viranomaisen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa katselmukseen on kutsuttava myös viranomaisen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle. Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille. Katselmus on julkinen. Viranomaisen voi rajoittaa yleisön pääsyä katsel-

mukseen, jos se on tarpeen asian laadun tai katselmuksen kohteena olevan toiminnan luonteen vuoksi. Katselmusta ei saa toimittaa kotirauhan piiriin kuuluvissa tiloissa, ellei laissa erikseen toisin säädetä.”

3.2 Toinen peruste

Viitteeksi ELY-keskus, raportteja 58/2016, Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn:

”2.3. Poikkeamisen edellytysten ja erityisen syyn selvittäminen

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171.2 §:ssä säädetty poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Muussa tapauksessa lupahakemus on hylättävä.

MRL 171.2 §:n mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se:

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

Haitta kaavan toteuttamiselle voi ilmetä esimerkiksi tilanteessa, jossa poikkeamisella syrjäytettäisiin kaavan perusratkaisuja. Kysymys voisi olla vaikkapa emätilatarkasteluun perustuvassa rantaosayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrän lisäämisestä poikkeamisluvalla tai ranta-asetmakaavan rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen merkittävän lisärakennusoikeuden salliminen tilanteessa, jossa vastaavat poikkeamiset tulisi sallia muille muillekin kaavojen alueella.”

➔ Nyt poikkeamispäätöksen vaikutuksena tulisi tasapuolisen kohtelun nimissä sallia kaikille saman kaava-alueen rakentajille poikkeamisen rakentaa ranta-sauna mam-1 alueelle tai oleellisesti kaavassa merkityn rakentamisalueen ulkopuolelle. Asian voi todeta viitteen (ELY-keskus, raportteja 58/2016, Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn.) luvusta **2.4 Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistaminen erityisesti rantarakentamisessa.**

Edelleen viitteestä (ELY-keskus, raportteja 58/2016, Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn.):

”Luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisen vaikeutuminen. Poikkeamislupaharkinnassa luonnonsuojelun tavoitteet liittyvät suoraan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin luontotyypeihin (LSL 29 §) ja ympäristöministeriön ja alueellisen ympäristökeskuksen sekä ELY-keskuksen päätöksillä perustettuihin maisema-alueisiin (LSL 32-33 §:t). Lisäksi kysymys on LSL 10 luvussa säädettyä Natura-verkostoa koskevista erityissäännöksistä. Tämän kohdan nojalla on otettava huomioon myös LSL 7 ja 77 §:ssä tarkoitettut luonnonsuojeluohjelmat ja päätökset.”

➔ Asiasta myös lähteessä: TOIMINTAMALLI LIITO-ORAVAN SUOJELUN JA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN YHTEENSO VITTAMISEKSI 15.8.2016 / 24.5.2017, Kuopion kaupunki ja Pohjois-Savon ELY-keskus:

” PUUSTO

Tonttien takaosissa, erityisesti puistoon rajoittuvilla tontin osilla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää yhtenäisiä puuryhmiä liito-oravan liikkumisen turvaamiseksi. Näillä alueilla tulee säilyttää myös aluskasvillisuutta. Yksittäiset suuret puut, jotka kelpaavat pihapuiksi säilytetään. Ennen rakentamaan ryhtymistä tontilla on suoritettava puustokartoitus. Rakennuslupavaiheessa asemapiirustuksessa on esitettävä kaadettavat ja säilytettävät puut. Mikäli tonteilla ei ole puustoa tai sitä on vähän, puustoa olisi suotavaa täydentää kotimaisilla puulajeilla. Lehtipuiden ja mäntyjen lisäksi tulee varsinkin luonnonvaraisena säilyvillä ranta-alueilla (mam-1) säästää myös kuusia. Varsinkin rannan osalta tulee käyttää harkintaa puiden poistossa.”

➔ Mam-1 alueelle rakentaminen vaikuttaa luonnonsuojeluun oleellisesti.

3.2 Muita perusteita

- Voimassa olevalla ko. kaava-alueella on noudatettu aikaisemmin tiukkaa linjaa eikä poikkeamia ole myönnetty varsinkaan rakentamisalueen ylityksistä ja rakentamisesta mam-1 alueelle. Toivottavasti ei tulevaisuudessakaan ja ranta-alue näyttää yhtenäiselle myös järvelle päin.

- Jokainen kiinteistön omistaja on kiinteistöä hankkiessaan tutustunut kaavatilanteeseen ja sen määräyksiin kauppasopimusta allekirjoittaessaan. Mikäli kaavamääräyksistä nyt sallitaan oleellisesti poikkeamaan, olisi tämä pitänyt osata arvioida kiinteistöä hankkiessamme mm. kiinteistön arvon pienenemisen riskinä. Kiinteistön arvon pienenemisen riski on oleellinen, mikäli järvimaisemaan rakennetaan mam-1 alueelle maiseman eteen.

- Rakentamisalueen raja on yhteisellä kiinteistöjen rajalla samassa kohtaa jatkuen samassa linjassa. Tällä kaavassa on haluttu varmistaa ettei naapurikiinteistöillä rakenneta toisen naapurikiinteistön maiseman eteen. Nyt poikkemispäätös sallii ”villin” rakentamisen rantaan ja mam-1 alueelle.

- Päätöksessä todetaan, että poikkeamiselle on erityinen syy, sillä se edistää tontin tarkoituksen mukaista käyttöä. Edelleen toteamme, että kaava on ollut kiinteistön hankintavaiheessa jo selvillä ja jos rakennusalueen ulkopuolelle ja maisemallisesti merkittävälle alueelle voi rakentaa tästä erityisestä syystä, tulee se olla kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun perusteella mahdollista kaikille kaava-alueen kiinteistön omistajille.

21.8.2020