

Vastine tontin 33-30-17 omistajien oikaisuvaatimukseen, poikkeaminen / Leh-toniemi 297-33-30-16 (Niittykaarre 10)**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Asia	Kiinteistön 297-33-30-17 omistaja on jättänyt 21.8.2020 päivätyn oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 5.8.2020 tekemästä päätöksestä (Lupa- ja ilmoitusasiat 27 § / 2020). Päätös koskee poikkeamislupaa rantasaunan rakentamiseksi rakennusalan ulkopuolelle maisemallisesti merkittävälle alueelle.
Valitusoikeus	Maankäyttö- ja rakennuslain 193.1 §:n 1. kohdan mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemästä poikkeamispäätöksestä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Vaatimukset	Kiinteistön 297-33-30-17 omistaja pyytää, että kaupunkirakennelautakunta kumoaa asemakaavapäällikön rantasaunan rakentamista koskevan poikkeamispäätöksen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän perustelut

3.1 Ensimmäinen peruste

Asianosaisena näin merkittävässä poikkeamassa tulisi olla laajemmin rantaviivan naapurikiinteistöjä. 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:

Viranomainen 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 viranomainen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantunte-

musta 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 toimittukseen kutsutuille. Katselmus on julkinen. Viranomainen voi rajoittaa yleisön pääsyä katselmukseen, 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-
asemakaavan rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen merkittävän lisärakennusoikeuden salliminen tilanteessa, jossa vastaavat poikkeamiset tulisi sallia monille muillekin kaavojen alueella.”

Nyt poikkeamispäätöksen vaikutuksena tulisi tasapuolisen kohtelun nimissä sallia kaikille saman kaava-alueen rakentajille poikkeamisen rakentaa rantasauna 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. Poikkeamislupaharkinnassaluonnonsuojelun tavoitteet liittyvät suoraan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin luontotyyppeihin (LSL 29 §) ja ympäristöministe-

riön 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 tarkoitetut 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 liikumisen 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 poikkeamispäätös 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.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 1.9.2014 hyväksymä asema-kaava, jossa tontti on erillispientalojen aluetta. Poikkeamishakemuksessa haettu rakentaminen sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle, asema-kaavassa määritetyille maisemallisesti merkittävälle alueelle, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä (mam-1).

Vastine oikaisuvaatimuksen ensimmäiseen perusteeseen

Poikkeamislupaprosessin yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 § mukaista laajempaa kuulemista. Hanke on vaikutuksiltaan vähäinen eikä sillä ole vaikutuksia välitöntä ympäristöään laajemmalle alueelle. Maisema järvelle päin säilyy ja rannan puusto edellytetään säilytettäväksi. Tämän vuoksi myöskään erillistä katselmusta ei ole katsottu olleen tarpeen järjestää.

Vastine oikaisuvaatimuksen toiseen perusteeseen

Poikkeamisella ei poiketa kaavan perusratkaisusta. Viitteessä mainittua emätilaperiaatetta sovelletaan rantaosayleiskaavoituksessa sekä ranta-asemakaavoituksessa, jota käytetään pääasiassa haja-asutusalueiden loma-asuntorakentamisen suunnittelussa. Emätilaperiaatetta ei ole sovellettu kyseisen asemakaavan laadinnassa eikä sitä voida tällöin poikkeamisella rikkoa.

Tasapuolisuus kaavoituksessa ja lupaharkinnassa toteutuu. Poikkeamis päätöksessä on perusteltu rantasaunan rakentaminen maisemallisesti merkittävälle alueelle. Poikkeamisen myöntäminen ei automaattisesta oikeudesta samaa poikkeamista kaikille alueen tonteille, sillä edellytykset tarkastellaan aina tapauskohtaisesti ja vastaavanlaisen poikkeamisluvan myöntäminen muualle edellyttäisi samojen lähtökohtien toteutumista. Poikkeaminen ei johda merkittävään lisärakentamiseen tontilla, koska poikkeamisessa pysytään kaavan mukaisen rakennusoikeuden piirissä ja poikkeaminen ei muuta kaavan perusratkaisua.

Poikkeamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun. Alueella ei sijaitse viitteessä mainittuja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita eikä myöskään Natura-alueita. Hanke ei myöskään vaaranna liito-oravien elinympäristöä. Poikkeamisella ei vaaranneta maisemallisesti arvokkaan alueen puustoa, sillä poikkeaminen on myönnetty ehdolla, että alueen puusto on säästettävä. Alueelliset ympäristönsuojelupalvelut näkivät annetun ehdon poikkeamisen edellytyksenä.

Vastineet muihin oikaisuvaatimuksen perusteisiin

Poikkeamisharkinta tehdään aina tapauskohtaisesti ja päätöksessä on perusteltu maiseman säilyminen järvelle päin. Muusta alueesta poiketen tontti sijoittuu lahdelmaan, jossa maisemallisesti arvokkaan alueen raja on huomattavan kaukana rannasta verrattuna ympäröivään alueeseen. Yhdessä lahdelmaan sijoittumisen ja rantapuuston säilymisen kanssa maisema järvelle päin säilytetään yhteneväisenä.

Poikkeamisella ei voida arvioida olevan haitallisia vaikutuksia muiden kiinteistöjen arvoon. Rantasauna ei sijaitse naapurikiinteistöjen järvinäkymän edessä. Oikaisuvaatimuksen jättäneen kiinteistön suunnasta tarkasteltuna rantasaunan takana näkyvät seuraavien naapuritonttien rakennukset. Li-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

23.09.2020

192 §

säksi rannan puuston säilyminen on poikkeamisen edellytyksenä. Rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen ja vastaavanlainen poikkeaminen muiden kiinteistöjen osalta edellyttäisi samojen ehtojen täyttymistä.

YHTEENVETO**Vaatimukset:**

Oikaisuvaatimuksen jättäjä vaatii asemakaavapäällikön lupapäätöksen kumoamista.

Vastineet:

Hakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislualta vaadittavat edellytykset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnon-suojelun 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. (MRL 172 §)

Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 5.8.2020 julkipanon jälkeen antama poikkeamispäätös (Lupa- ja ilmoitusasiat 27 § / 2020) on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena tai muulla perusteella näin ollen ole syytä.

Vaikutusten arviointi

Hankkeella ei ole olennaisia ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella on vähäisiä vaikutuksia maisemaan. Hankkeella ei ole erityisiä sosiaalisia- tai lapsivaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia talouteen tai yritystoimintaan.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää asemakaavapäällikön päätöksen voimassa.

Liitteet

- 14 5508/2020 Oikaisuvaatimus päätökseen, Lehtoniemi 297-33-30-16
- 15 5508/2020 Asemakaavapäällikön päätös 5.8.2020 Lupa- ja ilmoitusasiat 27 § / 2020

Valmistelija

Roope Ruhanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5096

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

