

Vastine hakijan oikaisuvaatimukseen / poikkeaminen / Haminalahti 297-410-22-30**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Asia	Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 25.1.2022 antamasta päätöksestä 1 § / 2022 on jätetty 1.2.2022 päivätty oikaisuvaatimus. Päätös koskee poikkeamista, jossa kiinteistölle haetaan lupaa rakentaa vakituinen asuinrakennus ranta-asemakaavan mukaiselle loma-asuntojen korttelialueelle. Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 297-410-22-30 Haminalahden kylässä. Päätös on kielteinen. Strateginen maankäyttö on valmistellut oikaisuvaatimusta koskevan vastineen.
Valitusoikeus	Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemässä poikkeamista koskevassa päätöksessä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Vaatimukset	Oikaisuvaatimuksen jättäjät vaativat asemakaavapäällikön kielteisen lupapäätöksen kumoamista ja myönteistä päätöstä poikkeamislupahakemukselle.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän vaatimukset ja perustelut*Oikaisuvaatimus päätökseen asianro 8856/2021*

Haemme oikaisua päätökseen, joka koskee kiinteistömme 297-410-22-30 kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta ja kerrosalan ylitystä (Poikkeaminen / Haminalahti 297-410-22-30). Kielteinen päätös annettiin 25.1.2022. Tällä vaatimuksella haemme oikaisua poikkeamisen myöntämiseksi.

Päätöksessä on todettu poikkeamisen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, jonka laatiminen on kesken. Kyseinen suunnittelu on ollut kesken jo vuodesta 2011 lähtien ja tänä aikana, varsin hiljattain on myönnetty kaksi poikkeamislupaa samalle alueelle. Lupien myöntämisen syyksi on mainittu, että on katsottu kohtuulliseksi myöntää poikkeamiset kaavatyön ollessa tauolla. Lisäksi todettiin, että kyseessä oli yksittäiset poikkeamiset eikä niiden katsottu haittaavan kaavaa.

Viimeisin poikkeaminen on myönnetty alkuvuonna 2021. Ostimme kiinteistömme kesäkuussa 2021. Sitä ennen kysimme kaavoitusinsinööriltä tietoa ja kaavasta. Hän ei tuonut millään tavalla ilmi, että kaavan keskeneräisyys olisi este myönteiselle päätökselle. Poikkeamishakemusta tehdessämme syyskuussa 2021 konsultoimme vielä kaavoitusinsinööriä, joka ei myöskään maininnut mitään kaavasunnittelun keskeneräisyydestä tai sen vaikutuksesta luvan myöntämiseen. Tilanne on siis joko muuttunut vasta sen

jälkeen, kun olemme hakemuksemme jättäneet tai vaihtoehtoisesti olemme saaneet kaupungilta puutteellista tietoa.

Myöntäessään aiemmat poikkeamiset, kaupunki on linjannut vakituisen asumisen kriteerit. Hankkeemme täyttää kaikki nämä kriteerit. Koemme, että hakemuksemme on tullut käsitellyksi epätasa-arvoisesti kaavan laatimiseen vedoten, ottaen huomioon, että kaava on ollut valmisteilla jo 10 vuotta eikä edelleenkään ole tarkkaa tietoa sen valmistumisesta. Itse asiassa hankkeemme täyttää kriteerit vielä paremmin, sillä kiinteistö on liitetty Haminalahden vesiosuuskunnan käyttövesiverkostoon ja lisäksi hankkeemme jäisi kerrosalaltaan huomattavasti pienemmäksi kuin esimerkiksi 2019 luvan saanut vastaava hanke.

Vetoamme oikaisuvaatimuksessamme kiinteistöjen omistajien tasa-arvoiseen kohteluun samalla alueella ja yhdenvertaiseen kohteluun kaava-prosessin ollessa samassa vaiheessa, eli keskeneräisenä. Kaupungin täytyy ottaa huomioon, mitä poikkeamisien myöntäminen alueelle on tarkoittanut kiinteistöjen omistajille. Tasa-arvo ei liity pelkästään palvelujen saatavuuteen, vaan myös kiinteistöjen arvon nousuun. Kiinteistön muuttaminen vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi Korpisalon alueella nostaa kyseisen kiinteistön arvoa huomattavasti. Tässä kaupunki on valikoidusti suosinut, lyhyenä ajanjaksona "kaavan ollessa tauolla", tiettyjä kiinteistöjen omistajia, mikä asettaa kiinteistöjen omistajat ja maanomistajat erittäin epätasa-arvoiseen asemaan keskenään.

Pyydämme myös arvioimaan uudestaan, onko meidän hankkeellamme tosiaan kaavaa merkittävästi estävä vaikutus alueella, jonne on vasta hiljattain myönnetty poikkeamislupia ja näiden ei ole katsottu kaavaa haittaavan. Näemme myös kohtuulliseksi myöntää poikkeamislupa hankkeellemme, sillä kaavoituksen tilanne on muuttunut vasta hakemuksemme lähettämisen jälkeen, ja kaavan valmistumisessa tulee kestämään vielä useita kuukausia, jopa vuoden.

Vastine

Strateginen maankäyttö korostaa, että alustavat tiedustelut, joihin vastataan eivät ole varsinaisia päätöksiä, vaan luvanvarainen harkinta ja edellytysten täyttyminen tarkastellaan aina vasta virallisessa luvan käsittelyprosessissa. Toimintaperiaatteen mukaan tämä seikka tuodaan ilmi alustaviin tiedusteluihin vastattaessa. Tämän lisäksi pyritään siihen, että ostotarkoituksessa alustavia tiedusteluja esittävälle suositellaan kauppakirjaan laadittavaksi ehto, jonka mukaan kauppa voitaisiin purkaa, mikäli haluttuun rakentamiseen ei lupaa myönnettäisi. Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetussa kauppakirjassa ei tätä ehtoa ole. Sen sijaan kauppakirjassa on maininta, jonka mukaan oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat ostaneet kiinteistön vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikaksi.

Suovu-Palosen osayleiskaavatyö eteni valmisteluvaiheen kaavaluonnokseksi vuonna 2011. Tämän jälkeen *eräs toimija* osoitti kiinnostuksensa tuulivoima-alueen suunnittelemiseksi kaava-alueella sijaitseville maille. Tuulivoimaloihin liittyvien selvitysten johdosta kaavan edistäminen oli pitkään pysähdyksissä. Selvitystyön aikana ilmenneiden epävarmuustekijöiden vuoksi alueesta kiinnostunut toimija vetäytyi tuulivoimahankkeesta vuoden 2021 aikana ja tuulivoimasuunnitelmista Suovu-Palosen alueella luovuttiin. Tuulivoimahankkeen selvittyä ja kaavatyön edettyä tilanne on sen osalta muuttunut. Kaavatyötä päästiin jatkamaan syksyllä 2021. Aikajänteestä johtuen katsottiin, että kaavatyö on tarpeen aloittaa uudelleen valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen valmistelusta ja selvityksistä. Kaavaluonnoksen tavoitteellinen esilletuloaika on kevätkesällä 2022.

Kaava-suunnittelun ollessa pitkään tauolla ulkopuolisten selvitysten vuoksi, on tilannekohtaisesti voitu katsoa kohtuulliseksi myöntää poikkeamislupapäätöksiä käyttötarkoituksen muutoksille.

Korpisalon etelärannan RA-alueelle on myönnetty vuonna 2019 poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle, jossa on ollut tarkoitus rakentaa vakituinen asuinrakennus ennestään rakentamattomalle kiinteistölle. Tuolloin luvan käsittelyn yhteydessä on arvioitu poikkeamisluvan myöntämisestä ja hankkeesta aiheutuvia vaikutuksia ja päätöksessä on todettu, että yksittäisellä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, eikä näin ollen hankkeesta ole katsottu olevan haittaa kaavoitukselle.

Alkuvuonna 2021 saman RA-alueen rantavyöhykkeelle, noin 300 metrin päähän on haettu olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijat perustelivat poikkeamislupahakemuksessa hankettaan vuonna 2019 myönnetyllä käyttötarkoituksen muutoksella rakentaa uusi vakituinen asuinrakennus samalle rantaviivalle. Myönteisessä poikkeamislupapäätöksessä on arvioitu poikkeamisluvan myöntämisestä ja hankkeesta aiheutuvia vaikutuksia ja todettu, että yksittäisellä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, eikä näin ollen hankkeesta ole katsottu olevan haittaa kaavoitukselle. Tämän myönteisen päätöksen myötä on ollut nähtävissä orastavia kerrannaisvaikutuksia myönteisistä poikkeamislupapäätöksistä Korpisalon alueelle.

Tällä hetkellä Korpisalon RA-alueille on vireillä yksi poikkeamislupahakemus, joka odottaa hakijan kertoman mukaan tämän vireillä olevan oikaisuvaatimuksen läpimenoa ja he tekevät omaa lupahakemustaan koskevan ratkaisunsa tämän päätöksen pohjalta. Näiden vireillä olevien asioiden lisäksi Korpisalon maanomistajat kyselevät aktiivisesti mahdollisuutta käyttötarkoituksen muutokselle, sillä he ovat kuulleet, että kyseiselle alueelle on viime vuosina myönnetty vastaavia lupia. Vakituisen asumisen lisäämisen painetta Korpisalossa on tällä hetkellä merkittävän monen kiinteistön omistajan toimesta. Edellä mainittuun viitaten todetaan, että kerrannaisvaikutukset konkretisoituvat nyt nopealla aikajänteellä, eikä enää voida puhua yksittäisistä poikkeamisluvista ja käyttötarkoituksen muutoksista.

Viranomainen on päätöksiä tehdessään velvollinen huolehtimaan siitä, että hallinnossa asioivia kohdellaan tasapuolisesti tilanteessa, jossa asiaan liittyvät seikat ovat samanlaisia tai hallinnossa asioivat ovat samassa asemassa. Mikäli tapauksiin liittyy erilaisia lähtökohtia, yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimus ei välttämättä täyty. Aiemmin myönnettyjen ja tällä hetkellä käsittelyssä olevien poikkeamislupien lähtökohtien ei voida katsoa olevan samanlaiset, tilanteen ollessa olennaisesti muuttunut. Strateginen maankäyttö katsoo, että tapausten käsittelyssä on käytetty tilannekohtaista harkintaa, eikä voida katsoa tapahtuneen oikaisuvaatimuksen jättäjien väittämää yksittäisten maanomistajien suosimista.

Tilanteessa, jossa alueen maankäyttöä ei voida enää ohjata yksittäisillä poikkeamislupamenettelyillä, maankäytön suunnittelu haja-asutusalueella edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kokonaisvaltaista tarkastelua ja siksi Korpisalossa vaikuttavan ranta-asemakaavan ajantasaisuutta sekä alueen maankäyttöä on tarpeen arvioida kokonaisuutena uudelleen. Kokonaisvaltainen tarkastelu käsittää selvitystyötä mm. vesihuol-

lon kapasiteetin ja palveluverkoston saavutettavuuden sekä muun yhdyskuntarakenteen näkökulmista.

Oikaisuvaatimuksen jättäjät toteavat, että heidän hankkeensa täyttäisi vakituisten asumisen kriteerit erityisen hyvin perustaen näkemyksensä kiinteistön liittämällä osaksi Haminalahden vesiosuuskunnan käyttövesiverkostoa. Tällä hetkellä tilanne on se, että kyseisellä vesiosuuskunnalla on haasteita käyttöveden kapasiteetin riittävydessä, mikäli vakituista asumista alueella lisätään. Korpisalon vakituisten asumisen paineen kerrannaisvaikutukset huomioon ottaen, kielteisen poikkeamispäätöksen kumoamisella on raskaat vaikutukset koko Haminalahden vesiosuuskunnan osakkaille ja käyttöveden riittävydelle. Kuopion kaupunki on ryhtynyt toimiin tilanteen selvittämiseksi ja vesihuoltosuunnitelman päivittämiseksi. Vesihuoltosuunnitelmassa arvioidaan tarkemmin myös käyttöveden kapasiteettia. Kyseinen vesihuoltosuunnitelma on olennainen osa Suovu-Palosen osayleiskaavahankkeen selvitys- ja kaavatyötä.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen strateginen maankäyttö on katsonut tarpeelliseksi muodostaa periaatelinjauksen, jonka mukaan poikkeamisluvilla ei lisätä vakituista asutusta Korpisalon alueelle selvitys- ja kaavatyön ollessa kesken.

Oikaisuvaatimuksen oikeudellista arviointia ja johtopäätös

Korpisalossa on voimassa vuonna 2009 voimaan tullut Suovun ranta-asemakaavan muutos Korpisalon itäosa, jossa kaikki 18 rakennuspaikkaa on osoitettu vapaa-ajan asuinrakennuksille. Vakituisten asumisen lisäämisen Korpisalon ranta-asemakaava-alueelle katsotaan aiheuttavan MRL 171.1 § mukaisen haitan kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

Korpisaloon kohdistuvan merkittävän vakituisten asumisen paineen vuoksi katsotaan, että poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi MRL 171.4 § mukaista vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

Koska kaavatyö Suovu-Palosen osayleiskaavan laadinnan osalta etenee uusien selvitysten pohjalta, strateginen maankäyttö katsoo, että myös kaava-alueella sijaitsevan Korpisalon maankäyttö on perusteltua ratkaista kyseisen kaavatyön yhteydessä. Kaavatyön käsittävän alueen maanomistajat saavat tilaisuuden tulla kuulluksi ja ilmaista mielipiteensä aluevarauksista ja kaavamerkinnoista valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Asemakaavapäällikön 25.1.2022 antama poikkeamispäätös 1 § / 2022 on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lain-säädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena näin ollen ole syytä.

Esitys

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

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

53 §

Liitteet

- 17 8856/2021 Oikaisuvaatimus päätökseen
- 18 8856/2021 Asemakaavapäällikön päätös 20.1.2022, Lupa- ja ilmoitusasiat 1 § /2022

Valmistelija

Tiia Piippo

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5418

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

