

Vastine oikaisuvaatimukseen / poikkeaminen / Nilsä 297-499-15-489**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Asia	Kiinteistön 297-499-15-489 omistajat ovat jättäneet 28.2.2022 päivätyn oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 9.2.2022 tekemästä päätöksestä (Lupa- ja ilmoitusasiat 3 § / 2022). Päätös koskee evätyä poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asumiseksi.
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 297-499-15-489 omistajien vaatimuksena on päätöksen oikaiseminen ja poikkeamisluvan myöntäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Oikaisuvaatimusten jättäjien perustelut

Hakija katsoo, että Kuopion kaupungin esittämät perustelut hakemuksen mukaiselle poikkeamisluvan hylkäämiselle ovat väärät ja esittää päätöksen oikaisemiseksi seuraavat perustelut:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 171§ perustuvat syyt:

- (i) Hakijan hakemuksen mukainen poikkeaminen ei tosiasiallisesti aiheuttaisi merkittävää tai muutakaan haittaa Tahkon alueella voimassa olevalle kaa-voitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden muulle järjestelylle. Tahkon alueella on jatkuvasti ollut käynnissä eri toimenpiteitä maa-alueiden hyödyntämiseksi loma- ja vapaa-ajanasuntojen rakentamistarkoituksessa eikä se, että jokin tai mahdollisesti jotkin nykyisen loma- ja vapaa-ajanasuntotarkoituksessa kaavoitetut kiinteistöt päätettäisiin muuttaa vakituisiksi asunnoiksi muuttaisi, haittaisi tai vaikeuttaisi näitä toimenpiteitä. Tahko alue on ja on ollut jatkuvan muutoksen kohteena jo vuosikymmeniä ja tämä tulee Hakijan mukaan jatkumaan myös tulevaisuudessa.

Tahkon alueen vakituisten asukkain määrä on vähentynyt tasaisesti vuodesta 2015 lähtien siten, että vuonna 2019 vakituisten asukkaiden määrä oli enää 93 henkilöä. Edellä mainittu määrä ja mahdollinen lisääminen muutamalla henkilöllä vuotuisesti, ei voida millään voida katsoa "muodostavan suurta määrää vakituista asumista". Kuopion kaupungin sekä vuonna 2015 hyväksytyn asemakaavan tarkoituksena ei kaikeksi voi olla, että Tahkon alueella vakituisesti asuvien henkilöiden määrä vähenee vuosi vuodelta. Tahkon alue on kuitenkin tosiasiallisesti monien ihmisten pysyvä koti, joille Tahko muodostaa erittäin tärkeän paikan ja joka toimii myös hyvinkin tärkeä yhteisönä monilla ikäihmisillä sekä perheillä.

Edelleen, ja kuten varmasti Kuopion kaupunki myös tiedostaa, Suomessa on muutaman viime vuoden aikana, sekä koronan että muiden syiden johdosta, ollut käynnissä trendi, jonka mukaisesti ihmiset ovat valinneet omistamansa vapaa-ajan asunnon tai hankitun vapaa-ajan tai vastaavan muun vastaavan paikan heidän vakituiseksi asuinpaikoikseen. Tämän trendin johdosta ihmisillä on ollut mahdollisuus muuttaa suurista kaupungeista takaisin kotiseuduilleen, koska etätyö- ja muut seikat ovat tämän mahdollistaneet. Tästä "uudesta normaalista" on tullut pysyvä asiantila. Vuoden 2015 kaava ei luonnollisestikaan ota huomioon tätä asiantilaa ja tulisi siten myös ottaa tämän oikaisuvaatimuksen arvioinnissa huomioon.

Hakijan tiedossa on henkilöitä sekä perheitä, jotka ovat tehneet edellä mainitun elämänmuutoksen, koska heillä on ollut tähän mahdollisuus ja se on koettu merkittävästi parantavan heidän elämänlaatuaan ja hyvinvointia. Kyse ei ole suuresta määrästä ihmisiä vaan enintään noin 10. henkilöstä. Kyseiset ihmiset ovat tällä hetkellä samassa tilanteessa kuin hakija, eli ovat oikeutettuja Kuopion kaupungin tarjoamiin, muun ohella, sosiaali- ja koulutus- ja muihin kunnallisiin oikeuksiin, mutta tästä huolimatta kokevat olevan hyvin vaikeassa tilanteessa koska voimassa oleva kaava ei mahdollista heidän muuttaa omistamaansa vapaa-ajan asuntoa vakituiseksi asunnoksi. Heiltä kuten Hakijalta asemakaavamääräysten perusteella evätään Tahkolla asuessaan oikeus vakituiseen asuinpaikkaan ja siihen liittyviin lainsäädännöllisiin oikeuksiin. Tämä on kestävätila asiantila ja tältäkin osin Hakija katsoo, että vuodesta 2015 asti voimassa ollut asemakaava ei tältäkin osin enää kokonaisuutena palvele Tahkon aluetta ja sen kehittämistä ja kehittymistä osana sen alueella asuvia sekä tulevaisuudessa sinne muuttavia asukkaita.

Alueella vakituisesti sekä suuren osan vuodesta asuvat henkilöt käyttävät merkittävässä määrin Tahkon alueen palveluita sekä pyrkivät aktiivisesti edistämään alueen kehittämistä, kyläyhdistyksen sekä toimenpiteiden kautta. Tahko tulee tarvitsemaan nyt ja tulevaisuudessa vakituksia asukkaita, joilla on aito ja oikea asumiseen perustuva intressi myötävaikuttaa ja omilla toimillaan edesauttaa alueen kehittymiseen laskettelu- ja vapaa-ajankeskuksena.

- (ii) Hakijan hakemus ei miltei osin vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tahi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hakijan hakemus koski kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta vapaa-ajan asunnon sijaan vakituiseksi asunnoksi. Kyse ei ole Kiinteistölle lisä- tai muusta vastaavasta rakentamisesta vaan vain, toistonkin uhalla, käyttötarkoituksen muutoksesta.
- (iii) Hakijan hakemus ei miltei osin johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellä kohdassa (ii) todetun mukaisesti, Hakemus ei perustunut kaavasta poikkeamiseen lisä- tai muun rakentamisen osalta.
- (iv) Suomen perustuslain §9 1. momentti määrää, että: "Suomen kansalaisella ja maassa laillisesti oleskelevalla ulkomaalaisella on vapaus liikkua maassa ja valita asuinpaikkansa". Tämä liikkumisvapaus on eräs keskeisimmistä perusoikeuksistamme, koska se mahdollistaa kaikkien vapaasti liikkua Suomessa sekä erityisesti oikeuden vapaasti valita asuinpaikkansa. Jos ja kun arvioi Tahko alueen vuoden 2015 kaavamääräyksiä sekä erityisesti Päätöksen perusteluita, kumpainen niistä on ristiriidassa edellä mainitun asuinpaikan valintaan liittyvän perusoikeuden kanssa. Kuopion kaupungin Päätös ei tosiasiaa mahdollista Hakijan tai muiden edellä tässä oikai-

suvaatimuksessa mainittujen henkilöiden mahdollisuutta valita Tahkon alueella omistamien kiinteistöjä vakituisesti asuinpaikakseen. Hakija on myynyt Helsingissä sijaitsevan asuntonsa tarkoituksena siirtyä asumaan vakituisesti kiinteistölle. Kuopion kaupungin kielteisellä päätöksellä tämä perusoikeus on perusteettomasti evätty.

Edellä tässä oikaisuvaatimuksessa esitettyjen perusteluiden mukaisesti hakija kohteliaimmin esittää oikaisua päätökseen ja myöntämään poikkeuslupa kiinteistön osalta Hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Asemakaavoituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Kaavoitustilanne

Tilalla 297-499-15-489 on voimassa Nilsiän kaupunginvaltuuston 29.1.2008 hyväksymä asemakaava, jossa ko. kiinteistö loma-asuntojen korttelialuetta (RA-9). Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia lomarakennuksia, saunan sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen luettaviin tiloihin 85 %. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeus on 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on ½k I u½.

Asemakaavassa on lisäksi seuraavat yleiset määräykset aluetta koskien:

Rakennuspaikkojen on liityttävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Maanomistajat vastaavat alueensa sisäisestä kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista.

Rakennusten tulisi olla kortteleittain ulkoasultaan, materiaaliltaan ja väri-tykseltään yhteneväisiä. Talousrakennusten tulee tyyliltään sopeutua päärakennukseen. Rakennusten tulisi olla ulkoseinältään yhtä materiaalia ja suositeltavimmat materiaalit ovat höylähirsi tai hirsipaneeli. Väriyksessä tulee välttää kirkkaita ja vaaleita sävyjä. Tornimaiset rakennelmat ovat kiellettyjä. Päärakennuksen osalta pilariperustusta ei sallita. Tuuletusikkunana suositellaan avattavaa lasiruutua.

Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 tai jyrkempi. Suositeltavin kattomuoto harjakatto lukuun ottamatta korttelia 280. Väriykseltään katon tulee olla tumma ja materiaaliltaan mieluiten huopa. Ikkunapuitteissa tulisi välttää yksiruutuista mallia.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää totin kunnostussuunnitelma joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Suunnitelmassa tulee esittää maaston käsittelytapa, istutettava kasvillisuus ja kulutus pintojen päällysteet ja reunukset. Kasveja suositellaan käytettävän siten, että ne pihan kaunistamisen ohella jäsentävät pihaa, katutilaa. Rantavyöhykkeellä kasvillisuus tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Istutuksina tulisi käyttää alueella luontaisesti menestyviä taimia ja ikivihreitä havupuista tulisi myös suosia.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2015 hyväksynyt Tahkon keskustan osayleiskaavan, jossa hakemusta koskeva tila sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Vastine oikaisuvaatimuksen kohtaan (i)

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan tarkoittanut vuonna 2015 hyväksytyllä asemakaavalla vuonna 2015 hyväksyttyä Tahkon keskustan osayleiskaavaa. Osayleiskaavassa on määriteltyä mm. loma-asumiselle ja vakitukselle asumiselle soveltuvat alueet. Tahkon alueen asemakaavoitus ja myös poikkeamislupaharkinta käyttötarkoitusten osalta pohjautuu em. osayleiskaavaan.

Poikkeamislupaa ei saa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan myöntää tilanteessa, jossa poikkeamisesta aiheutuisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntäminen olisi ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa ja tätä kautta poikkeamista koskevan asemakaavan tavoitteiden kanssa. Osayleiskaavaselostuksen mukaan Tahkon aluetta kehitetään matkailualueeksi ja vakituinen asuminen ohjataan pääasiassa Nilsin taajamaan. Osayleiskaavassa osoitetut vakituiseen asumiseen soveltuvat alueet on osoitettu keskistetyksi yhdyskuntarakennetta eheyttäväksi kokonaisuuksiksi Tahkon ydinkeskustaan tukeutuen.

Poikkeamisella ei ole mahdollista muuttaa laajempaa maankäytöllistä linjaa, minkä vuoksi poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi haittaa kaavoitukselle maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti. Poikkeamisella ei voida taata riittäviä palveluita alueella, vaikka yksittäisen kiinteistön kohdalla vaikuttaisikin, että palvelut alueelle toteutuisivat. Esimerkiksi päivähoito ja opetus keskittyvät Nilsin taajamaan eikä Tahkon alueella ole tilavaroja kyseisille toiminnoille. Vakituksellisen asumisen määrän kasvu Tahkon alueella voi myös johtaa tilanteeseen, jossa yhdyskuntarakenne hajautuu heikentäen Nilsin taajaman elinvoimaisuutta.

Vastine oikaisuvaatimuksen kohtaan (ii)

Poikkeamispäätöksessä ei ole katsottu, että poikkeamisesta aiheutuisi haittaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelusta koskeville tavoitteille. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä esitettyjen kohtien, jolloin poikkeamista ei saa myöntää, ei tarvitse kaikkien täyttyä, vaan yhdenkin kohdan tähtyminen estää poikkeamisen myöntämisen. Tämän hakemuksen osalta tähtyivät edellä mainitun säännöksen kohdat kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle aiheutuvan haitan sekä vaikutuksiltaan merkittävän rakentamisen syntymisen osalta.

Vastine oikaisuvaatimuksen kohtaan (iii)

Poikkeamispäätöksessä on arvioitu, että ratkaisu voi johtaa merkittävään rakentamiseen verrattuna maankäytön tavoitetaan, koska poikkeamisen tulee olla sellainen, että se on mahdollista myöntää myös muille vastaavat ominaisuudet omaaville rakennuspaikoille. Kuntalaisten tasapuolisen kohtelun vuoksi poikkeaminen voisi johtaa tilanteeseen, jossa alueella syntyisi merkittävä määrä vakituista asumista. Maankäyttö- ja rakennuslain hallituksen esityksen (HE 101/1998) pykäläkohtaisissa perusteluissa todetaan, että merkittävällä rakentamisella tarkoitetaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Laajan kaavan tavoitteiden vastaisen vakituksellisen asumisen keskittymän voidaan arvioida poikkeavan em. tavalla loma-asuntoalueen käyttötarkoituksesta, minkä vuoksi on mahdollista, että poikkeamisen myöntäminen voisi johtaa lain tarkoittamaan merkittävään rakentamiseen.

Vastine oikaisuvaatimuksen kohtaan (iv)

Poikkeamispäätös ei ole ristiriidassa Suomen perustuslain 9 §:n (liikkumisvapaus) 1 momentin kanssa. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 24.9.2013 (3013/2013) pitänyt voimassa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 17.1.2012 tekemän ratkaisun koskien loma-asunnon käyttämistä vakituksena asuntona. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisussa on todettu, että Suomen perustuslain 9 §:n liikkumisvapautta koskeva säännös ei turvaa kenellekään oikeutta maankäyttö- ja rakennuslain säädösten vastaisesti asettua asumaan omistamalleen maa-alueelle. Perustuslaissa säädettyjä perusoikeuksia voidaan siis rajoittaa eduskunnan säätämällä täsmällisellä ja tarkkarajaisella lailla.

Hakijan esittämä perustelu omistamansa asunnon myynnistä ei myöskään ole perusteltu syy poikkeamiselle, koska poikkeaminen ratkaistaan rakennuspaikan ominaisuuksien perusteella eikä henkilöön liittyviä syitä voida huomioida.

Kaupunkirakennelautakunta on lisäksi päätöksellään 24.8.2016 § 132 vastaavassa Tahkon alueelle sijoittuvassa käyttötarkoituksen poikkeamisessa (7147/2015) hylännyt oikaisuvaatimuksen ja pitänyt asemakaavapäällikön kielteisen päätöksen voimassa. Päätös on näin ollen myös kaupungin linjan mukainen.

YHTEENVETO

Vaatimukset:	Kiinteistön 297-499-15-489 omistajien vaatimuksena on päätöksen oikaiseminen ja poikkeamisluvan myöntäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla.
Vastineet:	Hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislualta vaadittavia edellytyksiä. Hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu poikkeaminen ei kuitenkaan vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §). Poikkeamisen myöntämiselle ei ole erityistä syytä. Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 9.2.2022 julkipanon jälkeen antama poikkeamispäätös (Lupa- ja ilmoitusasiat 3 § / 2022) on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena tai muulla perusteella näin ollen ole syytä.
Vaikutusten arviointi	Hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi haittaa kaavoitukselle sekä Tahkon alueen matkailun kehittämiseksi.
Esitys	Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää asemakaavapäällikön päätöksen voimassa.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

27.04.2022

65 §

Liitteet

- 3 793/2022 Oikaisuvaatimus päätökseen
- 4 793/2022 Asemakaavapäällikön päätös 9.2.2022 liitteineen Lupa- ja ilmoitusasiat 3§ / 2022

Valmistelija

Roope Ruhanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5096

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen saapui kokoukseen tämän käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

