

§ 24

Asianro 10733/10.03.00.01/2018

## Vastine oikaisuvaatimukseen, poikkeaminen / Kuopio 297-471-1-45

### **Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen** **Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

Asia	Hakijat ovat jättäneet 1.4.2019 päivätyin oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin yleiskaavapäällikön 11.3.2019 antamasta päätöksestä 7 § / 2019. Päätös koskee poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi kaavattomalla alueella. Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä Päiväranta, 297-471-1-45, Airakselan Kivijärven rannalla. Päätös on kielteinen. Strateginen maankäyttö on valmistellut oikaisuvaatimusta koskevan vastineen.
Valitusoikeus	Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 193.1 §:n 1. kohdan mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemässä poikkeamispäätöksessä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Vaatimukset	Oikaisuvaatimuksen jättäjät vaativat yleiskaavapäällikön kielteisen lupapäätöksen kumoamista ja myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseen.

### Oikaisuvaatimuksen oikeudellinen arviointi

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

*Päätöksen perusteluihin on kirjattu, että alueen rakennuskanta koostuu täysin loma-asunnoista. Päätöksessä on myös todettu, ettei alueelle ole muodostunut merkittävää uutta asutusta viimeisen kymmenen vuoden aikana eikä se sijaitse kyläkeskuksen lähellä. Päätöksessä on todettu, että luvan myöntäminen voisi kerrannaisvaikutuksella johtaa merkittävään asutuksen lisääntymiseen ja haitata yhdyskuntakehitystä ja palveluiden järjestämistä.*

*Kuitenkin kyseisen kiinteistön lähellä noin 800 metrin päässä osoitteessa Savikiventie 67 sijaitsee omakotitalo, jossa on asuttu jo vuodesta 1932 lähtien. Jostain syystä päätöksen liitteenä olevaan karttaan kyseistä taloa ei ole merkitty omakotitaloksi. Kahden kilometrin säteellä on lisäksi runsaasti uusia omakotitaloja ja asuu muun muassa lapsiperheitä. Kiinteistö sijaitsee 1,5 kilometrin päässä koulukuljetusreitistä ja linja-autopysäkestä*

*Edellä kerrotun perusteella ei ole voida katsoa, ettei alueelle olisi muodostunut merkittävää asutusta viimeisen kymmenen vuoden aikana, saati ettei alueella olisi lainkaan vakituista asutusta. Poikkeusluvan myöntämisen ei voida mahdollisten kerrannaisvaikutustenkaan myötä katsoa johtavan haitalliseen yhdyskuntakehitykseen tai lisäävän kunnan velvollisuuksia kyseisellä alueella palveluiden järjestettävyyden muodossa.*

15.07.2019

Kaupungin vastine:

Alueen rakennuskanta on tarkasteltu Kuopion kaupungin tietojärjestelmiin kirjattujen tietojen perusteella. Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteriin. Rekisteritiedot perustuvat käyttötarkoituksen osalta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimittamiin rakennuslupapäätöksiin, sekä joidenkin vanhojen, ilman rakennuslupaa rakennettujen rakennusten osalta rakennuslaskenta- tai verotustietoihin. Kielteinen poikkeamispäätös on osittain perustunut alueen rakennuskantaan. Rekisteritietojen perusteella Kivijärven rannalla ei sijaitse yhtään omakotitaloa. Osoitteessa Savikiventie 67 sijaitseva asuinrakennus on merkitty rakennusrekisterissä loma-asunnoksi. Tästä johtuen ko. rakennus on osoitettu poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa rakennuskantakartassa loma-asunnoksi. Huomioiden osoitteessa Savikiventie 67 sijaitsevan rakennuksen ikä, on todennäköistä, että se on rakennettu vakituiseksi asunnoksi ja sen viereisellä kiinteistöllä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan omakotitalo. Alueella sijaitsevilla yksittäisillä, maatalouteen liittyvillä vanhoilla asuinrakennuksilla ei kuitenkaan ole merkitystä harkittaessa poikkeamisen edellytyksiä. Rakennuspaikat eivät ole omarantaisia ja ne ovat syntyneet ajalla ennen nykyisenkaltaista rakentamisenohjausjärjestelmää.

Nyt kyseessä oleva hakemus kohdistuu loma-asuntoryhmään, joka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella ja on toteutunut tiiviimmin kuin nykyiset kaavoituskäytännöt mahdollistavat. Alueen sijainnista ja tiiviistä lomarakentamisesta johtuen, on mahdollista, että vakituisen asumisen salliminen alueella aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä ja palveluiden järjestämisvelvoitteita. Hanke ei näin ollen täytä Kuopion kaupungissa käytettyjä vakituisen ranta-asumisen kriteerejä. On lisäksi ilmeistä, että yksittäisillä poikkeamispäätöksillä tapahtuvat käyttötarkoituksen muutokset voivat aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle, sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Tästä johtuen hanke ei täytä MRL 171 §:ssä säädettyjä poikkeamisen edellytyksiä rannan suunnittelutarpeesta ja vakituinen asuminen alueella tulisi tällaisella alueella tutkia kaavoitusprosessin kautta.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

*Päätöksen perusteluissa on myös todettu, että kohde sijaitsee syrjäisen vesistön rannalla eikä alueella ole rantaan tukeutuvaa vakinaista asutusta.*

*Samalla alueella (Airakselan kylä) läheisen järven (Viita-Lauas) rannalle on kiinteistölle 297-471-10-41 myönnetty vuonna 2016 poikkeuslupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle (Asianro 6851/10.03.00.01/2016). Rakennuslupa on myönnetty saunarakennuksen muuttamiseksi omakotitaloksi. Kyseisen kohteen osalta esimerkiksi vesihuolto on ollut heikompi kuin nyt kyseessä olevassa kiinteistössä. Kyseisen järven rannalla kuten myös kahden lähellä olevan isomman järven rannalla on sekä omakotitaloja että vapaa-ajan asuntoja.*

*Kun kaupungin hallitus on edellä kerrotulla päätöksellä linjannut, että Airakselan kylälle syrjäisen järven rannalle voidaan poikkeusluvalla myöntää lupa vakinaiselle asunnolle, tulee maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti myöntää lupa vakinaiseen asumiseen myös samassa kylässä sijaitsevan toisen syrjäisen järven rannalle. Kiinteistöjen etäisyys on kuitenkin vain noin kaksi kilometriä.*

Kaupungin vastine:

Kyseisessä tapauksessa on ollut kyse uuden omakotitalon ja hevostallin rakentamisesta, ei saunan käyttötarkoituksen muutoksesta omakotitaloksi. Viita-

15.07.2019

Laukaan rannalla sijaitsevalle kiinteistölle, jonne on myönnetty poikkeamis päätös vakituisele asunnolle, on matkaa nyt kyseessä olevalta rakennuspaikalta linnuntietä 5,7 km ja teitse n. 30 km. Rakennuspaikka sijaitsee eri vesistön rannalla, lähellä Kurkimäen taajaman palveluita. Luvan vakituisele rakennuspaikalle alueella on myöntänyt alun perin Pohjois-Savon ELY-keskus, Karttulan kunnan puoltamana vuonna 2009. Kuopion kaupungin päätöksessä hanketta on muutettu pienemmäksi maanomistajan vaihduttua, vastaamaan paremmin hakijan tarvetta. Kyseessä on lisäksi maatalouteen liittyvä rakennus. Em. syistä johtuen hanke ei ole rinnasteinen nyt kyseessä olevaan tapaukseen, eikä kielteinen päätös vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Airakselan kylärakenne ulottuu Iso-Laukaan ja Petäisen rannoille, ja niillä sijaitsee lukuisia vakituksia asuntoja. Kaupungin tiedossa ei ole kuitenkaan yhtään vakituista rakennuspaikkaa nyt kyseessä olevan Kivijärven rannalla.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

*Lisäksi asiassa tulee huomioda, että nyt kyseessä olevan kiinteistön naapurikiinteistölle 297-4 71-1-62 on omistajalta saadun tiedon mukaan myönnetty ympärivuotisen rakennuksen lupa. Kyseinen rakennuspaikka on 100 metrin päässä nyt kyseessä olevalta kiinteistöltä ja on siis selvyiden vuoksi rantaan tukeutuva rakennuspaikka.*

Kaupungin vastine:

Kiinteistöllä 297-471-1-62 sijaitseva asuinrakennus on merkitty rakennusrekisterissä loma-asunnoksi. Tästä johtuen ko. rakennus on osoitettu poikkeamis päätöksen liitteenä olevassa rakennuskanta kartassa loma-asunnoiksi.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

*Mitä tulee kaavoitukseen maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, luonnon suojele, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamattomaa aluetta.*

*Kyseinen loma-asunto, jonka käyttötarkoitukselle ollaan hakemassa muutosta vakituiseksi asunnoksi, on rakennettu noudattaen maankäyttö- ja rakennuslaissa, asetuksissa ja määräyksissä sekä rakennusjärjestyksessä säädettyjä edellytyksiä. Rakennus myös sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Lisäksi Kivijärven ranta-alue on jo pääosin kaavoitettu ja kaavassa on huomioitu luonnon ominaisuudet ja rakentamattoman alan riittävyys. Näin ollen kyseisen järven rannalla nämä edellytykset täyttyvät jo.*

*Kun mahdollisten muiden poikkeuslupahakemusten osalta niiden tulee täyttää samat vaatimukset kuin nyt kyseessä olevan kiinteistön, ei maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tahi muutoinkaan aiheuttavan päätöksessä kuvattua haittaa. Poikkeaminen tässä tapauksessa edistää kiinteistöllä olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.*

15.07.2019

Kaupungin vastine: MRL 73 §:ssä säädettyt ranta-alueiden loma-asutuksen järjestämistä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttyminen on edellytys, ei peruste käyttötarkoituksen muutoksen myöntämiselle. Se, että 73 §:ssä säädetty sisältövaatimukset täyttyvät, eivät poista 72 §:ssä säädettyä rannan suunnittelutarvetta, mikäli alueelle ei ole laadittu rakentamista ohjaavaa kaavaa. Alueelle ei ole yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Lisäksi 73§:ssä esitetyt sisältövaatimukset koskevat pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueelle. Mikäli tiiviisti toteutuneelle alueelle sallitaan vakituista asutusta ilman kaavan laatimista, vaarannetaan mahdollisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu, koska kaikille alueen maanomistajille ei voida ko. lainkohdan nojalla välttämättä sallia vakituista asumista. Sen lisäksi ranta-alueella on otettava huomioon mitä yleis- ja asemakaavasta säädetään. Yleiskaavan sisältövaatimuksista on säädetty MRL 39 §:ssa. Niihin kuuluu mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä palveluiden saatavuus, jotka voivat vaarantua suunnittelemattoman vakituisten asumisen lisääntyessä alueella.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

*Erityisenä syynä poikkeuslupan myöntämiselle on se, että oikaisuvaatimuksen tekijät asuvat kyseisellä kiinteistöllä eikä heillä ole muuta vakituista asuntoa, saati ylipäätään muuta asuntoa. Katson, että edellä kerrotuin perustein päätös tulee kumota ja kiinteistölle tulee myöntää poikkeamislupa päätöksen mukaisesti.*

Kaupungin vastine: Hakijan asumista ko. kiinteistöllä voimassa olevan lainsäädännön vastaisesti ei voida katsoa erityiseksi, maankäyttöön perustuvaksi syyksi poikkeamispäätöksen myöntämiselle.

15.07.2019

24 §

## YHTEENVETO

- Vaatimukset:** Oikaisuvaatimuksen jättäjät vaativat yleiskaavapäällikön kielteisen lupapäätöksen kumoamista ja myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseen.
- Vastineet:** Hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislualta vaadittavia edellytyksiä. Myönteisen ratkaisun seurauksena olisi, että maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate huomioiden, useita loma-asuntoaikoja olisi muutettavissa ympärivuotisten asuinrakennusten rakennuspaikoiksi. Myönteinen poikkeamispäätös voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa näin haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle, voisi aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia sekä aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, joka on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 39 § ja 171 § sekä perustuslaki 6 §).
- Yleiskaavapäällikön 11.3.2019 antama poikkeamislupapäätös 7 § / 2019 on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena näin ollen ole syytä.
- Vaikutusten arviointi** Myönteinen poikkeamispäätös voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja hankkeen salliminen voisi aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia sekä aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä.
- Esitys** Esitän, että kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää yleiskaavapäällikön päätöksen voimassa.
- Liitteet** 9 10733/2018 Oikaisuvaatimus ja yleiskaavapäällikön päätöspöytäkirja 7 § / 2019
- Valmistelija  
Jukka Holopainen puh. +358 44 718 5418  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
- Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen
- Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää yleiskaavapäällikön päätöksen voimassa.
- Päätös** Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

