

**Vastine hakijan oikaisuvaatimukseen / poikkeaminen, Kuopio 297-418-3-112****Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen  
Kaupunginhallitus**

Asia	Hakijalta on saapunut 24.5.2021 oikaisuvaatimus koskien Kuopion kaupungin yleiskaavapäällikön 3.5.2021 antamaa poikkeamislupapäätöstä 21 § / 2021. Päätös koskee poikkeamislupaa omakotitalon ja talousrakennusten rakentamiseksi yleiskaava-alueella. Haettu rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä Sikoniemi, 297-418-3-112. Päätös on kielteinen. Strateginen maankäyttö on valmistellut oikaisuvaatimusta koskevan vastineen.
Valitusoikeus	Maankäyttö- ja rakennuslain 193.1 §:n 1. kohdan mukaan ao. henkilöllä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemässä poikkeamispäätöksessä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Vaatimukset	Oikaisuvaatimuksen jättäjä vaatii yleiskaavapäällikön kielteisen lupapäätöksen kumoamista ja myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseen.

## Oikaisuvaatimuksen jättäjän vaatimukset ja perustelut

*1 Päätös johon oikaisua haetaan*

*Haen oikaisua Kuopion kaupungin päätökseen kaavoitusasiassa asianro 2649/2021, "Poikkeaminen/ Kuopio 297-418-3-112", jossa kiinteistölle haetaan lupaa omakotitalon ja talousrakennusten rakentamiseen.*

*2 Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi*

*Haetaan joko kielteisen päätöksen muuttamista ja luvan myöntämistä haettuun tarkoitukseen tai vaihtoehtoisesti poikkeamislupaa vapaa-ajan kiinteistölle, jos lupaa ei myönnetä omakotitalolle.*

*3 Millä perusteella oikaisua vaaditaan*

*Omistamamme kiinteistön pinta-ala Sikoniemessä on yli 20 hehtaarin maa-alue, jossa rakentamatonta ranta-alueetta on yli ½ kilometriä. Tällä rakentamattomalla ranta-alueella ja alueen keskellä olevankiinteistön 297-418-3-105 alueilla on sijainnut puu- ja tiilitehdas. Tehtaan rakennukset kattoivat lähestulkoon koko Sikoniemen lounaisen ranta-alueen. Rakennukset purettiin 1970-luvulla ja alueelle jäi enää ns. vanerivarasto ja yksi 35 metriä korkea savupiippu. Suuri osa tästä vanhasta tehdasalueesta on rakennuskelvotonta tai erittäin vaikeaa rakennusmaata, johtuen tehtaan aikaisten kemikaalien jäämistä maa-alueella. Tässä kohtaa, mihin nyt lupaa haetaan, ei tätä estettä ole (P-S ELY:n lausunto, v 2021), koska varsinainen tehdasrakennus sijaitsi pääosin kiinteistön 297-418-3-105 alueella.*

*Poikkeamislupaa rakentamiseen haetaan jo paikalla olleen rakennuksen kohdalle savupiipun ja tienväliselle alueelle. Tässä kohtaa sijaitsee tehtaan konttorirakennus. Kyseisen rakennuksen maaperustus on maastossa nähtävissä edelleen ja rakennuksen sijainti paikannettavissa Sikoniemen osayleiskaavassa. Savupiippu on myös edelleen pystyssä ja sijaitsee aiottuun rakennuspaikan läheisyydessä omistamallamme kiinteistöllä.*

*Sikoniemen ranta-alueelle on tietääkseni myönnetty poikkeuslupia rantarakentamiseen ihan viime aikoina (mm rantasaunarakennus, 297-418-3-111). Myös se, että kiinteistö 297-418-3-105 on saanut rantarakennusluvan aikanaan tehdasalueelle, on otettava huomioon maanomistajien tasapuolista kohtelua arvioitaessa. Kielteisen päätöksen voimaan tullessa tässä tapauksessa maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu.*

## Vastine

Sikoniemen alueella on myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupia Sikoniemen osayleiskaavan mukaisesti. Alueen rakentaminen on tapahtunut pääasiassa jo 1920-luvulla ja alueen täydennysrakentamismahdollisuudet on tutkittu 1980-luvulla laaditulla yleiskaavalla. Sikoniemen osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Haetulle sijainnille ei ole osoitettu osayleiskaavassa rakennuspaikkaa, eikä paikalla ole tiettävästi sijainnut asuinrakennusta. Sikoniemen alueella on pilaantuneita maa-alueita, jotka ovat rajoittaneet rakentamista. Se, että nyt kyseessä olevalla paikalla ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maita ei voida katsoa olevan riittävä peruste rakentamisen sallimiselle yleiskaavan ja Kuopiossa käytettyjen rantarakentamisen mitoituserusteiden vastaisesti.

Päätöksessä esitetyn emätilamitoituksen perusteella emätilan muunnetun mitoitusrantaviivan mukainen rakennusoikeus on jo käytetty. Poikkeamisen salliminen ylittäisi mitoitustavoitteet ja vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun, sekä voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu lähialueen kiinteistöihin, joille on rakennettu lähivuosina. Kiinteistö 297-418-3-111 on Sikoniemen osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka, joka on erotettu kantatilasta vuonna 1990. Kiinteistölle on näin ollen katsottu kuuluvan rakennusoikeus ja se on huomioitu emätilan mitoituksessa. Kiinteistöllä 297-418-3-105 sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella 1993 valmistunut 54 k-m<sup>2</sup> saunarakennus, sekä aikaisempaan teollisuuteen liittyvä talousrakennus, jonka tarkka rakentamivuosi ei ole tiedossa. Kiinteistö on lisäksi osoitettu Sikoniemen yleiskaavassa erillispientalojen ja pienteollisuuden alueeksi. Kumpikaan rakennuspaikoista ei näin ollen ole rinnasteinen nyt kyseessä olevaan hankkeeseen, eikä niitä voida käyttää perusteena poikkeamisluvan myöntämiselle.

## Oikaisuvaatimuksen oikeudellista arviointia ja johtopäätös

Haettu rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislulta vaadittavia edellytyksiä. Myönteisen ratkaisun seurauksena on, että rakentamisen emätilamitoituksen periaatteiden mukaisen rantarakennuspaikkojen määrän voisi jatkossa ylittää. Myönteinen ratkaisu vaarantaisi periaatteet sekä maanomistajien tasavertaisesta kohtelusta että mitoitustavoitteiden toteuttamisesta, jonka tarkoitus on säilyttää maaseutualueen riittävä vapaa rantaviiva. Myönteinen poikkeamispäätös voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään ranta-alueiden rakentamiseen ja aiheuttaa näin

haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä aiheuttaa haitallisia maisemallisia vaikutuksia, mikä on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 39 § ja 171 §).

Yleiskaavapäällikön 3.5.2021 antama poikkeamislupapäätös 21 § / 2021 on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena näin ollen ole syytä.

**Esitys**

Esitän, että kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää yleiskaavapäällikön päätöksen voimassa.

**Liitteet**

- 5 2649/2021 Oikaisuvaatimus (ei julk. verkkosivuilla)
- 6 2649/2021 Yleiskaavapäällikön päätös 3.5.2021, 21 § / 2021

Valmistelija

Tiia Piippo

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5433

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkittiin, että jäsen Vesa Linnanmäki saapui kokoukseen asiakohdan käsitteilyn aikana.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

34/2021 4 (4)

08.11.2021

111 §