

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 kysyimme kaavoitusinsinööri Jukka Holopaiselta tietoja kaavasta. Hän ei tuonut millään tavalla ilmi, että kaavan keskeneräisyys olisi este myönteiselle päätökselle. Poikkeamishakemusta tehdessämme Syyskuussa 2021 konsultoimme vielä kaavoitusinsinööri Pasi Ronkaista, joka ei myöskään maininnut mitään kaavasuunnittelun 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 kaavaprosessin 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.

1.2.2022