

Kaupunkirakennelautakunta

86 §

29.6.2022

§ 114

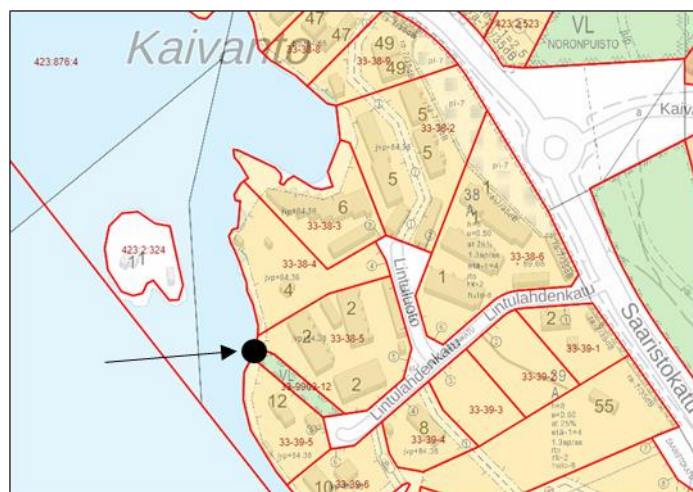
Asianro 4475/10.00.02.01/2022

Oikaisuvaatimus soutuveeneen säilyttämistä koskevaan kielteiseen päätökseen**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 29.6.2022 86 §

**Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Lehtoniemessä sijaitsevan saarikiinteistön 297-423-2-324 omistajat hakivat soutuveenepaikkaa Lintulahdenkatuun rajoittuvalta kaupungin omistamalta maakaistaleelta. Tonttipäällikön 18.5.2022 § 124 päätöksellä päätettiin, että kaupunki ei anna lupaa soutuveeneen säilyttämiseen kaupungin omistamalla kiinteistöllä 297-33-9903-12.



Toinen saarikiinteistön omistajista on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa toivotaan muutosta kaupungin kielteiseen päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Piensaarelle käynti on ollut vakiintunut käytäntö jo vuodesta 1967 kaupungin ns. joutomaan kautta. Oikaisuvaatimuksen mukaan joutomaa -nimitystä oli käytetty vielä silloinkin, kun he olivat saarikiinteistön vuonna 2015 ostaneet. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että kaupunki oli antanut saarikiinteistön omistajille suullisen luvan tien rakentamiseen rantaan kaupungin maalle, jotta he pystyivät viemään tavaroita ja rakennustarvikkeita saareen ja pois sieltä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo kaupungilta ymmärtävää ajatusta venepaikan jatkamiselle kyseisellä paikalla. Venepaikka olisi vain saarikiinteistölle tarkoitettu yhden veneen paikka kesäkäyttöön.

Alueelle on laadittu asemakaava, joka on tullut voimaan 12.4.2010. Oikaisuvaatimuksessa joutomaaksi kutsuttu kaupungin omistaja maakaistale on siis ollut asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta jo vuonna 2015 nykyisten omistajien ostaessa saarikiinteistön. Saarikiinteistö on lohkottu

omaksi kiinteistöksen vuonna 1963. Lohkomistoimituksessa ei ole venepaikkaoikeutta perustettu kiinteistöä varten kyseiseen kohtaan eikä muuallekaan.

Tieyhteys Lintulahdenkadulta rantaan oli saarikiinteistön omistajien toimesta rakennettu luvatta. Kaupunki ei ollut antanut suullista eikä kirjallista lupaa tien rakentamiseen asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Asian tultua ilmi, kaupunki antoi saarikiinteistön omistajille suullisen luvan käyttää tietä väliaikaisesti saarella tehtävien rakennus- ja remontointitöiden ajan. Lupa annettiin ehdolla, että tien käyttö olisi lyhytaikaista ja töiden päätettyä luvatta käyttöön otettu alue ennallistettaisiin saarikiinteistön omistajien toimesta. Alueen ennallistamista ei ole tehty.

Asemakaavoihin merkityt lähivirkistys- ja puistoalueet on tarkoitettu kuntalaisten yleiseen käyttöön. Lintulahdenkadun alueella tämä kapea maakaistale on ainoa rantaan asti ulottuva yhteys. Alueella on paljon kiinteistöjä, joilla ei ole omaa rantaviivaa. Kyseistä maakaistalea pitkin lähialueen asukkaille mahdollistetaan kulkeminen rantaan sekä talvisin myös jäälle. Kaistale on hyvin kapea, rannassa leveyttä on vain vajaa 7 metriä. Kaupunki ei ole antanut saarikiinteistön edellisille eikä nykyisillekään omistajille suullista eikä kirjallista lupaa veneen säilyttämiseksi kyseiseen paikkaan.

Kaupungin edustalla sekä keskeisellä kaupunkialueella on saaria, joiden omistajille ei ole myönnetty venepaikkaa lähimmästä kohdasta mantereelta, eikä kaikilla kiinteistöillä myöskään ole kiinteistörekisteriin merkittyä pysyvää venevalkamaoikeutta. Saarikiinteistöjen omistajat ovat hankineet venepaikan venesatamista tai keskitetyistä soutu- tai puistovenepaikoista. Venesatamia sekä soutu- ja puistovenepaikkoja on kattavasti tarjolla eri puolilla kaupunkia. Asemakaava-alueilla on paljon myös ns. sisämaantontteja, joiden omistajilla/vuokralaisilla ei ole mahdollisuutta saada lupaa veneen säilyttämiseksi tonttia lähimmältä, kaupungin omistamalta rannalta. Myös heidän on edellytetty hankkimaan venepaikat satamista tai keskitetyistä soutu- ja puistovenepaikoista. Mikäli oikaisuvaatimuksen tekijälle nyt annettaisiin lupa venepaikalle haettuun paikkaan, asettaisi se kuntalaiset eriarvoiseen asemaan keskenään.

Lisäksi luvan antamalla kaupunki poikkeaisi periaatteistaan sekä venepaikkakäytännöstään. Kaupungin tavoitteena on jo vuosikymmenien ajan ollut pyrkiä poistamaan yksittäisiä venevalkamaoikeuksia asemakaavoitetuilta alueilta tai vähintäänkin siirtämään venevalkamaoikeudet puisto- ja soutuvenepaikkojen yhteyteen. Kaupunkialueen laajetessa kiinteistöjen vanhoja venevalkamaoikeuksia on jäänyt niin viher- kuin tonttialueiksikin kaavoitettujen alueiden alle. Jotta virkistys- ja puistoalueiksi kaavoitetut rannat olisivat hyödynnettävissä ja toteutettavissa virkistyskäyttöön sekä tonttialueiksi kaavoitetut rannat rakentamiseen, on kaupunki vuosien mittaan tehnyt kiinteistöjen omistajien kanssa sopimuksia venevalkamaoikeuksien siirtämisistä. Neuvotteluiden ja sopimusten myötä venevalkamaoikeuksia on siirretty kaavan mukaisille venevalkama-alueille tai keskitetyille soutu- ja puistovenealueille. Mikäli venevalkamaoikeus ei ole ollut käytössä eikä varsinaista venepaikkaa ole koskaan rakennettu, on venevalkamaoikeuksia myös poistettu ja oikeuksista maksettu mahdollisesti korvauksia. Soutuveneen säilyttämiseksi hakijoiden esittämään paikkaan ei täten ole edellytyksiä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 18.5.2022 § 124 tekemä kielteinen päätös jää voimaan.

Liitteet

4475/2022 Kielteinen päätös soutuveneen säilyttämiseen kiinteistöllä
297-33-9903-12
4475/2022 Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)

Viiteaineisto

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että vs. kiinteistöjohtaja Seppo Jauhiainen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtaja esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Lautakunta yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkirakennelautakunta 24.8.2022

Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen**Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Lehtoniemessä sijaitsevan saarikiinteistön 297-423-2-324 omistajat hakivat soutuvenepaikkaa Lintulahdenkatuun rajoittuvalta kaupungin omistamalta maakaistaleelta. Tonttipäällikön 18.5.2022 § 124 päätöksellä päätettiin, että kaupunki ei anna lupaa soutuveneeseen säilyttämiseen kaupungin omistamalla kiinteistöllä 297-33-9903-12.



Toinen saarikiinteistön omistajista on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa toivotaan muutosta kaupungin kielteiseen päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Piensaarelle käynti on ollut vakiintunut käytäntö jo vuodesta 1967 kaupungin ns. joutomaan kautta. Oikaisuvaatimuksen mukaan joutomaa -nimitystä oli käytetty vielä silloinkin, kun he olivat saarikiinteistön vuonna 2015 ostaneet. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että kaupunki oli antanut saarikiinteistön omistajille suullisen luvan tien rakentamiseen rantaan kaupungin maalle, jotta he pystyivät viemään tavaroita ja rakennustarvikkeita saareen ja pois sieltä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo kaupungilta ymmärtävää ajatusta venepaikan jatkamiselle kyseisellä paikalla. Venepaikka olisi vain saarikiinteistölle tarkoitettu yhden veneen paikka kesäkäyttöön.

Alueelle on laadittu asemakaava, joka on tullut voimaan 12.4.2010. Oikaisuvaatimuksessa joutomaaksi kutsuttu kaupungin omistama maakaistale on siis ollut asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta jo vuonna 2015 nykyisten omistajien ostaessa saarikiinteistön. Saarikiinteistö on lohkottu omaksi kiinteistöksi vuonna 1963. Lohkomistoimituksessa ei ole venepaikkaoikeutta perustettu kiinteistöä varten kyseiseen kohtaan eikä muuallekaan. Kaupunki ei ole venepaikasta sopinut muullakaan kirjallisella sopimuksella ei nykyisten eikä edellistenkään kiinteistön omistajien kanssa. Kaupunkikirjassa, jolla kaupunki on venepaikkahakemuksen kohteena olevan maa-alueen ostanut, ei ole merkintää venepaikasta.

Tieyhteys Lintulahdenkadulta rantaan oli saarikiinteistön omistajien toimesta rakennettu luvatta. Oikaisuvaatimuksen tekijän toimittaman lisäselvityksen mukaan rakennusvalvonnan edustaja on antanut suullisen luvan sorakuorman ajamiseen rantaan vieneelle polulle ja toisesta kaupungin yksiköstä tuli myöhemmin alueen ennallistamispyyntö. Tie sijaitsi sekä lähivirkistysalueella että osittain myös asemakaavan mukaisella rivitalotontilla. Rakennusvalvonnan edustajalla ei kuitenkaan ole ollut toimivaltaa antaa maanomistajan lupaa tien tekemiseen. Maaomaisuuden hallintapalvelut ei ollut antanut suullista eikä kirjallista lupaa tien rakentamiseen asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle eikä tontillekaan. Asian tultua ilmi, maaomaisuuden hallintapalveluista annettiin saarikiinteistön omistajille suullinen lupa käyttää tietä väliaikaisesti saarella tehtävien rakennus- ja remontointitöiden ajan. Lupa annettiin ehdolla, että käyttö olisi lyhytaikaista ja töiden päätettyä luvatta käyttöön otettu alue ennallistettaisiin saarikiinteistön omistajien toimesta. Alueen ennallistamista ei ole tehty.

Asemakaavoihin merkityt lähivirkistys- ja puistoalueet on tarkoitettu kuntalaisten yleiseen käyttöön. Lintulahdenkadun alueella tämä kapea maa-kaistale on ainut rantaan asti ulottuva yhteys. Alueella on paljon kiinteistöjä, joilla ei ole omaa rantaviivaa. Kyseistä maakaistaletta pitkin lähialueen asukkaille mahdollistetaan kulkeminen rantaan sekä talvisin myös jäälle. Kaistale on hyvin kapea, rannassa leveyttä on vain vajaa 7 metriä. Venepaikka kaventaisi maakaistaletta rannassa vähintään kolmanneksella.

Kaupungin edustalla sekä keskeisellä kaupunkialueella on saaria, joiden omistajille ei ole myönnetty venepaikkaa lähimmästä kohdasta mantereelta, eikä kaikilla kiinteistöillä myöskään ole kiinteistörekisteriin merkittyä pysyvää venevalkamaoikeutta. Saarikiinteistöjen omistajat ovat hankkineet venepaikan venesatamista tai keskitetyistä soutu- tai puistovenepaikoista. Venesatamia sekä soutu- ja puistovenepaikkoja on kattavasti tarjolla eripuolilla kaupunkia. Asemakaava-alueilla on paljon myös ns. sisämaantontteja, joiden omistajilla/vuokralaisilla ei ole mahdollisuutta saada lupaa veneen säilyttämiselle tonttia lähimmältä, kaupungin omistamalta rannalta. Myös heidän on edellytetty hankkimaan venepaikat satamista tai keskitetyistä soutu- ja puistovenepaikoista. Mikäli oikaisuvaatimuksen tekijälle nyt annettaisiin lupa venepaikalle haettuun paikkaan, asettaisi se kuntalaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Lisäksi maanomistajaluvan tai muun vastaavanlaisen sopimuksien ongelmana on se, että ne eivät sido kiinteistön seuraavaa omistajaa.

Kohtuullisuus- ja yhdenvertaisuusperiaatena näkökulmaa pohdittaessa tarkasteltiin keskeisen kaupunkialueen saarikiinteistöjen sijainteja sekä kiinteistöjen rakennuspaikkoja ja venevalkamaoikeuksia. Kohtuulliseksi soutuvenematkan pituudeksi tarkastelussa arvioitiin 200 metriä. Keskeiseltä kaupunkialueelta alle 200 metrin päässä mantereesta sijaitsevia saaria löytyi 22 kappaletta. Mukana tarkastelussa olivat saaret, joihin ei ole tietä tai kävely-yhteyttä. Näissä 22 saareissa on yhteensä 85 rakennuspaikkaa, joista 36 on yksityisen omistamia. Pysyvä virallinen venevalkamaoikeus mantereella on 85 rakennuspaikasta vain 23 rakennuspaikalla eli noin 27 prosentilla. Mikäli oikaisuvaatimuksen jättäneelle saarikiinteistölle perustettaisiin venevalkamaoikeus, tulisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan perustaa myös muille kohtuullisen matkan päässä mantereesta sijaiseville kiinteistöille samanlainen oikeus.

Venevalkamaoikeuksiin liittyvät myös kulkuyhteys- ja autopaikkaoikeudet. Mikäli saarikiinteistölle perustettaisiin virallinen venevalkamaoikeus haettuun paikkaan, tulisi kiinteistöä varten perustaa myös kulkuyhteys- ja autopaikkaoikeudet. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakema venepaikka sijaitsee tiiviisti rakennetulla alueella, jolta ei ole mahdollista antaa pysyvää auton säilytyspaikkaa. Kaupungin yleisten alueiden työryhmässä ja hanke- tiimissä (molemmat ovat asiantuntijoista ja palvelupäälliköistä koostuvia yhteistyöryhmiä) on käsitelty venepaikka-asian ohella myös autopaikoitusta. Lintulahdenkadun päässä sijaitsevat autopaikat on tarkoitettu vieraspaikoitukseen eivätkä pitkäaikaiseen yksistään yhden kiinteistön pysäköintiin. Autopaikkaa ei myöskään puolleta sijoitettavaksi kapealle puistokaistaleellekaan. Ajoyhteys venepaikalle poistaisi ainakin yhden yleisessä käytössä olevan vierasautopaikan katualueelta. Lisäksi autopaikan vuokraaminen olisi vastaan kaupungin nykyisiä käytäntöjä ja periaatteita sekä todennäköisesti aiheuttaisi kaupungille runsaasti yhteydenottoja ja hake- muksia.

Lisäksi luvan antamalla kaupunki poikkeaisi periaatteistaan sekä venepaikkakäytännöstään. Kaupungin tavoitteena on jo vuosikymmenien ajan ollut

pyrkiä poistamaan yksittäisiä venevalkamaoikeuksia asemakaavoitetuilta alueilta tai vähintäänkin siirtämään venevalkamaoikeudet puisto- ja soutuvenepaikkojen yhteyteen. Kaupunkialueen laajetessa kiinteistöjen vanhoja venevalkamaoikeuksia on jäänyt niin viher- kuin tonttialueiksikin kaavoitettujen alueiden alle. Jotta virkistys- ja puistoalueiksi kaavoitetut rannat olisivat hyödynnettävissä ja toteutettavissa virkistyskäyttöön sekä tonttialueiksi kaavoitetut rannat rakentamiseen, on kaupunki vuosien mittaan tehnyt kiinteistöjen omistajien kanssa sopimuksia venevalkamaoikeuksien siirtämisistä. Neuvotteluiden ja sopimusten myötä venevalkamaoikeuksia on siirretty kaavan mukaisille venevalkama-alueille tai keskitetyille soutu- ja puistovenealueille. Mikäli venevalkamaoikeus ei ole ollut käytössä eikä varsinaista venepaikkaa ole koskaan rakennettu, on venevalkamaoikeuksia myös poistettu ja oikeuksista maksettu mahdollisesti korvauksia. Soutuveneen säilyttämiselle, venevalkamaoikeuden perustamiselle tai venepaikan vuokraamiselle hakijoiden esittämään paikkaan ei täten ole edellytyksiä.

Kaupunki on keskittänyt venepaikat venesatamiin, puistovenepaikoille, soutuvenepaikoille ja telarantapaikoille. Venepaikat on keskitetty niiden hallinnan ja paikkojen käytön valvonnan mahdollistamiseksi. Telarantapaikan vuokraaminen hakijoille saattaisi vaihtoehtona olla mahdollinen, mutta telarantapaikkoja varten ei anneta oikeutta omaan pysäköintipaikkaan eikä autotiehen venepaikalle. Venepaikkojen käyttäjien on pysäköitävä yleisten pysäköintipaikkojen ehdoilla. Telarantapaikan vuokraaminen haittaisi kaupan puistoalueen käyttämistä yleiseen kulkuun. Jos telarantapaikka vuokrattaisiin hakijoille, olisi yhdenvertaisuussyistä sellainen venepaikka vuokrattava kaikille vastaavassa asemassa oleville venepaikan hakijoille. Se johtaisi venepaikkojen osalta hallitsemattomaan tilanteeseen. Näistä syistä telarantapaikan vuokraamista hakijoille ei puolleta.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 18.5.2022 § 124 tekemä kielteinen päätös jää voimaan.

Liitteet

- 3 4475/2022 Kielteinen päätös soutuveneen säilyttämiseen kiinteistöllä 297-33-9903-12
- 4 4475/2022 Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Eero Wetzell esitti, että hakijalle vuokrataan telarantavenepaikka.

Lautakunta yksimielisesti päätti, että yleiselle alueelle 297-33-9903-12 perustetaan kaupunkirakennelautakunnan 26.2.2020 § 62 hyväksymien venepaikkojen vuokrausehtojen mukainen vuokrattava telarantavenepaikka. Telarantavenepaikasta peritään kaupungin kulloinkin voimassa olevan taksan mukainen vuokra. Tässä paikassa telarantapaikka ei oikeuta veneen talvisäilytykseen. Kaupungilla on oikeus irtisanoa venepaikka yksipuolisesti, jos siitä aiheutuu haittaa yleisen alueen käytölle. Telarantapaikalle ei osoiteta erillistä autopaikkaa eikä tieyhteyttä.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

24.08.2022

10/2022 8 (8)

114 §