

Kielteinen ryhtymispäätös asemakaavan purkamiseksi / Kiinteistö Oy Nilsin Kotitontunkoti / Tahko 297-499-205-2 ja 297-499-205-3 (Tonttutie)

Kaupunkirakennelautakunta 01.03.2023 § 29
798/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Roope Ruhanen
puh. 044 718 5096
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että haettuun asemakaavan kumoamiseen ei ryhdytä ja hakemus hylätään.

Selostus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Hakemus koskee asemakaavojen kumoamista Tahkon alueen kiinteistöjen 297-499-205-2 ja 297-499-205-3 osalta. Asemakaavoitus on valmistellut 1.5.2020 saapuneesta hakemuksesta sekä 28.9.2022 täydennetyistä perusteluista kaupunkirakennelautakunnan käsittelyä varten kielteisen esityksen.

Hakija

Kiinteistö Oy Nilsin Kotitontunkoti

Sijainti

Kuopio, Tahko, tilat 297-499-205-2 ja 297-499-205-3. Sijaintikartta liitteessä 5.

Haettu kumoaminen

Hakija on 1.5.2020 jättämässään hakemuksessaan pyytänyt Kuopion kaupunkia kumoamaan asemakaavan Tahkolla Tonttutien varrella sijaitsevan korttelin 233 asemakaavan mukaisten tonttien 2...4 sekä katu- ja virkistysalueiden osalta siten, että maa-alue voidaan palauttaa maa- ja metsätalouskäyttöön. Hakemus koskee kiinteistöjä 297-499-205-2 ja 297-499-205-3 (asiassa käytetään nykyisiä kiinteistötunnuksia, sillä tunnukset ovat muuttuneet hakemuksen jättämisen jälkeen).

Hakija on hakemuksessaan 1.5.2020 esittänyt perustelut asemakaavan kumoamiselle (liite 1). Perustelujen pääkohdat ovat seuraavat:

- Tonttutien alueesta 40 % rakentumatta.
- Ilmastonmuutoksen vaikutukset Tahkon tulevaisuuteen.
- Matkailun vaikutus ilmastonmuutokseen.
- Tontteihin ei ole osoitettu kiinnostusta.

Asemakaavapäällikkö Anne Siltavuori on vastannut hakijalle 28.9.2022 hakemukseen liittyen (liite 2). Vastauksen pääkohdat ovat seuraavat:

- Asemakaavan kumoamiseen sovelletaan samoja säädöksiä kuin kaavan laadintaan.
- Kumoamiselle ei ole perusteita, sillä Tahkoa kehitetään useilla hankkeilla.

- Tahkolla on kiinnostusta vakituiseen asumiseen ja hakijan tontit ovat harvoja pientalotontteja Tahkolla.
- Alueella on olemassa olevat vesi- ja viemäriverkot sekä ajoyhteydet.

Hakija on antanut 28.9.2022 vastineen asemakaavapäällikön vastaukseen (liite 3). Vastineen pääkohdat ovat seuraavat:

- Tahkon alueen tonteista on vaikea päästä eroon.
- Kunnalla on laaja alue kaavoittamatta Tonttutien lähistöllä.
- Tonttutien vesi- ja viemäriverkostot sekä ajoyhteydet ovat yksityisten maanomistajien rakentamia ja ylläpitämiä.
- Kaava on laadittu yksityisen edun mukaista loma- ja matkailuhanketta varten eikä kaupunki tuota alueella asuville palveluita muiden alueiden tavoin.

Hakija on täydentänyt perustelujaan 28.9.2022 (liite 4). Täydennyksen pääkohdat ovat seuraavat:

- Luonnonvarojen ylikulutuksesta tulee luopua.

Päätösesitys perustuu seuraaviin selvityksiin:

Kaavoitustilanne	<p>Nilsin kaupunginvaltuuston 29.8.2006 hyväksymässä asemakaavassa tila 297-499-205-3 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 10 % talousrakennuksille. Tilan 297-499-205-2 itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).</p> <p>Nilsin kaupunginvaltuuston 1.4.2003 hyväksymässä asemakaavassa tilan 297-499-205-2 länsiosaan on osoitettu katualueita sekä lähivirkistysaluetta (VL).</p> <p>Nilsin kaupunginvaltuuston 13.6.2006 hyväksymässä asemakaavassa tilan 297-499-205-2 eteläosaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).</p>
------------------	--

Nykyinen tilanne ja maanomistus

Tilat 297-499-205-2 ja 297-499-205-3 ovat hakijan omistuksessa. Tilalla 297-499-205-3 sijaitsee 181 k-m² suuruinen omakotitalo.

Pydytetyt lausunnot ja selvitykset, hakemuksen käsittelyvaiheet

Asemakaavan kumoamisesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun, alueellisen rakennusvalvonnan, strategisen maankäytön sekä maaomaisuuden hallintapalveluiden kanssa.

Katu- ja liikennesuunnittelu totesivat, että ei saa syntyä tilannetta, jossa alueen kulkuyhteydet eivät säily. Viher- ja virkistysaluesuunnittelulla ei ollut huomautettavaa.

Maaomaisuuden hallintapalvelut vastustaa asemakaavan kumoamista. Ympärillä on asemakaavoitettuja ja rakennettuja alueita sekä käytössä oleva katualue, joten asemakaavoittamattoman alueen luominen niiden keskelle ei ole kannatettavaa.

Alueellinen rakennusvalvonta vastustaa asemakaavan kumoamista. Strateginen maankäyttö totesi, että kortteli ei ole osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, vaan yleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu

asemakaavoitettavaksi. Jos asemakaava kumotaan, se johtaa yleiskaavan vastaiseen tilanteeseen.

Päätösesityksen perustelut Maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:n mukaan asemakaavan kumoamiseen sovelletaan samoja lain säädöksiä kuin asemakaavan laadintaan. Asemakaavaa ei tämän vuoksi ole mahdollista kumota yksittäisellä päätöksellä vaan kumoaminen edellyttää kaavaprosessin läpivientiä. Kaavaprosessin lopputuloksesta ei ole myöskään mahdollista sopia etukäteen, joten on mahdollista, että asemakaavan kumoamisprosessi ei johda asemakaavan kumoamiseen.

Hakijan omistamat tilat sijoittuvat Tonttutien alkupäähän ja asemakaavan kumoaminen johtaisi tilanteeseen, jossa kulkuyhteydet alueelle jäisivät epäselvään tilaan. Alue on lisäksi tarkoitettu yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi ja alueen rakentamisen ohjaaminen edellyttää asemakaavatasoista suunnitelmaa. Tonttutien ympäristön hidas rakentuminen itsessään ei ole riittävä syy asemakaavan kumoamiselle, sillä yli puolet asemakaavan mukaista tonteista on rakentunut ja alue sijaitsee Tahkon matkailualueella, jolloin asemakaavatasoinen rakentamisen ohjaaminen on tarpeen. Kun lisäksi otetaan huomioon saadut kommentit hakemuksesta voidaan pitää epätodennäköisenä, että asemakaavan kumoamisprosessin käynnistäminen johtaisi asemakaavan kumoamiseen. Hakijan esittämä maa- ja metsätalouskäyttö ei ole myöskään yleiskaavan mukaista.

Hakija on perustellut asemakaavan kumoamista mm. matkailun ilmastovaikutuksilla. Asemakaavan kumoaminen pieneltä osalta Tahkon matkailualueetta ei ole kuitenkaan resurssitehokasta, koska alueella on olemassa olevat vesi- ja viermäriverkostot sekä ajoyhteydet, vaikka ne ovatkin pääosin yksityisten maanomistajien ylläpitämiä. Olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen ja matkailun keskittäminen luovat edellytyksiä ilmastoviisaammalle matkailulle. Asemakaavoittamattomien aukkojen luomien olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ei edistä Kuopion kaupungin ilmastotavoitteita.

Hakija on myös vedonnut asemakaavan mukaisten tonttien huonoon kysyntään sekä siihen, että kaupunki ei ole kaavoittanut omistamaansa 40 hehtaarin aluetta Tonttutien lähistöllä. Kuopion asemakaavoitus on viime vuosina keskittynyt Tahkon keskustan kehittämiseen, jolla luodaan myös edellytyksiä muun Tahkon alueen kehittämiseksi. Hakijan omistamat kiinteistöt ovat Tahkon alueella verrattain harvinaisia erillispientalojen tontteja eli ne mahdollistavat vakituisen asumisen. Asemakaavoituksessa ratkaistaan vuosittain joitakin käyttötarkoituksen muutoksia poikkeamislupakäsittelyssä, joiden perusteella Tahkolla on kysyntää vakituiselle asumiselle. Tahkon alueen vakituiselle asumiselle sopivat paikat on ratkaistu Tahkon keskustan osayleiskaavassa, jossa alueet on pyritty osoittamaan keskitetysti. Asemakaavan kumoaminen johtaisi tältä osin myös vakituiselle asumiselle osoitetun alueen kaavalliseen sirpaloitumiseen.

Hakija on perustellut kumoamista myös sillä, että alue on kaavoitettu yksityisen edun mukaista loma- ja matkailuhanketta varten eikä kaupunki tuota alueella asuville palveluita muiden alueiden tavoin. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Edellä

mainitun kaltaisen asemakaavan laatiminen ei kuitenkaan tarkoita, että asemakaava voidaan kumota maanomistajan toiveesta, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava silloin kuin maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kunta myös tuottaa sille kuuluvat julkiset palvelut ja alue tukeutuu Nilsin keskustan palveluihin.

Alustavan arvioinnin perusteella on todennäköistä, että asemakaavan kumoamisprosessin käynnistäminen ei johtaisi asemakaavan kumoamiseen. Kuopion kaupunki myös vastaa omien alueidensa asemakaavoituksesta eikä asemakaavoitus näe kumoamiselle perusteita tai tarvetta. Lisäksi asemakaavoituksen henkilöstöresurssit huomioiden ei ole järkevää käynnistää asemakaavan kumoamisprosessia, joka ei todennäköisesti johda asemakaavan kumoamiseen.

Vaikutusten arviointi

Kumoamisesta aiheutuisi haittaa yleis- ja asemakaavoitukselle, sillä alue ei muodostaisi tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Asemakaavan kumoamisen voidaan arvioida johtavan tilanteeseen, jossa alueen liikennyhteysjärjestäminen on epäselvää ja rakentamisen ohjaaminen ei ole riittävää, jolloin syntyvä tilanne on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Asemakaavan kumoamisprosessin käynnistäminen sitoo myös henkilöstöresursseja ja prosessin käynnistäminen ei ole kunnan kehittämisen kannalta perusteltua.

Litteet

Liite 1, Hakemus asemakaavan kumoamiseksi

Liite 2, Asemakaavapäällikön vastaus

Liite 3, Hakijan vastine asemakaavapäällikön vastaukseen

Liite 4, Hakijan täydennys vastineen perusteluihin

Liite 5, Sijaintikartta