

**Hakemus tonttia 297-36-81-11 koskevan rasitteen ja ojan poistamiseksi**

Selostus ja perustelu

Hiltulanlahdessa sijaitseva omakotitontti 297-39-81-11 on vuokrattu [ ] ja [ ] Vuokrasopimus on allekirjoitettu 18.11.2021.

Tontin vuokrasopimuksessa on seuraavat ojarasitetta koskevat ehdot:

*Vuokrauksen kohteena olevaa tonttia rasittaa 31.7.2021 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa no 2021-56 kaupunkia varten perustettu oikeus veden johtamista maan kuivattamista varten. Rasitteen leveys on neljä (4) metriä. Kaupunki kaivaa ojan kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ojan kunnossa- ja puhtaanapidosta vuokra-alueensa osalta.*

*Mikäli vuokralainen laiminlyö ojan kunnossa- ja puhtaanapitotoimet, on kaupungille oikeus tehdä nämä toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.*

Kaupunki on kaivanut ojan ennen kyseisen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

**Vaatimus**

[ ] on edellä mainittujen vuokralaisten valtuuttamana tehnyt kaupungille vaatimuksen, jossa vaaditaan tontille 297-36-81-11 kaivetun ojan ja sitä koskevan rasitteen poistamista. Vaatimuksen mukaan oja on tehty turhaan ja siitä on huomattavasti haittaa. Ruma oja on tungettu väkisin vastamäkeen. Vaatimuksen mukaan rankkasateella vesi lammikoituu painanteisiin, koska oja ei vedä mihinkään. Ojan pohja liejuuntuu ja vesi imeytyy 80 cm alempana olevalle tontille. Hakemuksen mukaan oja estää tontin käytön rasitealueella ja haittaa käyttöä ojan vieressä. Luiska voi sortua tontille vettymisen ja roudan pehmenemisen seurauksena. Tontin vapaasti käytettävissä oleva pinta-ala pienenee 100-150 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan haitta-alueesta maksetaan vuokraa 100-150 euroa vuodessa turhaan. Vuokralainen on veloitettu pitämään ojan puhtaanä. Pahin haitta on naapureilta valuva vesi. Kaupungin mittamiehet ovat tarkemittaneet ojan. Ojassa ei ole viettokaltevuuutta. Paikalla on pidetty katselmuksia. Hakemuksen mukaan kaupunki on luvannut antaa vastauksen vaatimuksiin. Vastaus on viipynyt. [ ] pyytää lautakuntaa päättämään ojan ja rasitteen poistamisesta.

perusteluina vaatimukselle ovat:

1. Oja on tarpeeton:

Vaatimuksen mukaan ennen ojan kaivamista maasto oli tonteilla rakentamaton. Tonteilla ei ollut hulevettä eikä haittaa vedestä. Kaupunki kaivoi ojan. Vaatimuksen mukaan ojasta tuli maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) tarkoitettu huleveden kertymispaikka. Vaatimuksen mukaan hulevettä muodostuu rakennetuille pinnoille sateella ja lumien sulamisessa. Rasitetoimituksessa oja todetaan hulevesiojaksi. Vaatimuksen mukaan erityispiirteenä tässä on se, että kaupunki muodosti hulevesien kertymispaikan ja sai aikaan hulevettä, jota pitää hallita. Maan kuivattamisesta löytyi peruste rasitteen muodostamiseen. MRL:n kirjain ja lain laatijan tahto eivät vaatimuksen mukaan toteutuneet, vaan kävi päinvastoin.

2. Ojasta on huomattavasti haittaa kiinteistön käytölle

Ojasta on vaatimuksen mukaan huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Oja ei toimi maan kuivattajana, vaan tontin kastelijana. Naapureilta tuleva vesimäärä on suuri. Oja liettyy, alueen käyttö estyy. Käyttämättömän tilan vuokra on 100-150 euroa vuodessa. Oja on pidettävä puhtaana. Vaatimuksen mukaan oja voi olla vaarallinen ja sortua jne. Oja vie turhaan tilaa tontilta. Vaatimuksessa on liitteenä poikkileikkaus ojasta ja tontista.

3. Kuopion asemakaavoituksessa on menetelty eriarvoisesti

Vaatimuksen mukaan omakotirakentajia pidetään eriarvoisessa asemassa yrittäjiin nähden. Savilahden yrityskaavassa Ak 0842 ojarauksia on tontin ulkopuolella, mutta Hiltulanlahden kaavassa tontin puolella.

Vaatimuksessa todetaan vielä mm, että hulevesien hallintaa koskevien lakien perusteella tapahtuva veden johtaminen tontille vaatisi ennakkotapauksen ja että huomattava haitta vaatisi perusteluita rasitetoimituksessa.

### **Kaupungin vastine**

Rasitteen poistaminen edellyttää joko kaupungin ja tontin vuokralaisten välistä sopimusta tai, jos sopimusta rasitteen poistamisesta ei synny, kiinteistönmuodostamislain (KML) mukaista rasitetoimitusta, jossa tutkitaan rasitteen poistamisen edellytykset KML:n mukaisesti. Maanomistajana kaupunki katsoo, että rasitteen poistamiseen ei ole edellytyksiä. Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön 12 §:n mukaan tonttipäällikkö päättää rasitesopimusten hyväksymisestä, milloin rasitteen perustamisesta, muuttamisesta tai poistamisesta aiheutuva korvaus on enintään 5000

---

euroa. Täten tonttipäällikkö voi tehdä päätöksen, jossa kieltäydytään rasitteen poistamista koskevan sopimuksen tekemisestä.

Hiltulanlahden länsiosan asemakaava tuli voimaan 5.7.2016. Asemakaavassa on pääsääntöisesti kaikkien alueen luonnontilaisiin yläpuolisiin rinnealueisiin rajoittuvien tonttien yläosiin varattu alue avo-ojaa varten. Metsätähdenkadun varressa olevan korttelin 81 tontteihin 9-15 kohdistuu asemakaavan mukainen merkintä oja, jonka selite on "alueelle varattava avo-oja".

Metsätähdenkadun katu- ja hulevesisuunnitelma on hyväksytty vuonna 2018. Kaupunki on rakentanut niskaojan Metsätähdenkadun länsireunan tonttien yläosiin oja-kaavamerkinnän kohdalle perustetulle rasitealueelle. Rasite on perustettu tonttien lohkomistoimituksessa. Rasite on kiinteistönmuodostamislain 154 § 1. momentin 4. kohdan mukainen rasite veden johtamiseen maan kuivattamista varten.

Niskaojan tarkoituksena on johtaa kootusti yläpuoliselta luonnontilaiselta rinteeltä valuvat vedet pois ja vähentää näin tonteille valuvan veden määrää. Niskaoja purkaa vedet kaupungin omistamalle lähivirkistysalueelle. Niskaojan rakentamistarve on todettu alueen asemakaavoitusvaiheessa ja ojan paikka on osoitettu asemakaavassa. Rasite on perustettu kiinteistönmuodostamislain mukaisesti. Niskaoja on tarkoitettu rinteestä valuvien vesien hallittua pois johtamista varten. Niskaoja ja sitä koskeva rasite eivät siten ole tarpeettomia.

Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan ojan kunnossa- ja puhtaanapidosta vuokra-alueensa osalta. Lisäksi maanvuokrasopimuksessa olevan ehdon mukaan luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Kaupunki on kuitenkin todennut, että oja on järkevintä teettää kaupungin toimesta etukäteen ennen tonttien vuokraamista, koska omakotitontit rakentuvat eri aikaan. Tällä estetään tilanne, jossa osalla tonteista olisi vuokralaisen kaivama oja ja osalla ei. Vesi ei sellaisessa tilanteessa pääsisi virtaamaan ojassa ollenkaan.

Niskaoja on rakennettu siten, että se mukautuu ympäröivään maastoon mahdollisimman hyvin. Oja on suunniteltu 1 ‰ viettokaltevuuteen. Oja on rakennettu kaivamalla vettä läpäisevään maahan, jolloin osa vedestä imeytyy maaperään. Ojan rakenne ei ole vettä läpäisemätön.

Vuokralaisten on pitänyt ottaa niskaoja, sen korkeusasema ja sen rakenne huomioon tontin suunnittelussa, koska ojan paikka on ollut tiedossa asemakaavakartassa tonttien hakuvaiheessa. Lisäksi oja on esitetty 6.4.2020 päivityssä mm. Metsätähdenkatua koskevassa katu- ja hulevesisuunnitelmassa, jonka on pitänyt olla käytössä tontin 297-

---

36-81-11 suunnittelussa. Oja on kaivettu alueen kunnallistekniikan rakentamisurakan yhteydessä. Kaupunki on ottanut urakan vastaan 18.6.2021. Oja on siten ollut tontilla ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontin 297-36-81-11 vuokra perustuu Kuopion kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 tekemään päätökseen. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaan omakotitonttien vuokrat perustuvat tonttien pinta-aloihin ja tonttien aluehintoihin. Vuosivuokra on neljä prosenttia tontin pinta-alan ja neliöhinnan tulosta. Vuokran määrittelyssä ei ole huomioon hinta-alueen sisällä olevien tonttien keskinäisiä eroja tai rasitteita. Tonttipäällikkö on päättänyt tontin 297-36-81-11 vuokraamisesta 3.11.2021 § 131 kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiä tontinluovutusperusteita noudattaen. Vuokrauspäätökseen ei ole haettu muutosta ja se on lainvoimainen.

Tontin 297-36-81-11 vuokralaisilla on ollut tieto tontille perustetusta ojarasitteesta ja oja on myös ollut maastossa todettavissa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiset ovat tutustuneet vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralaiset ovat olleet tietoisia ojasta solmiessaan vuokrasopimuksen ja aloittaessaan rakennushankkeensa suunnittelun. Oja on asemakaavoituksessa todettu tarpeelliseksi rinteestä valuvien vesien hallitsemiseksi. Tontin vuokra on määritelty kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien perusteiden mukaisesti ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tehdyllä lainvoimaisella päätöksellä.

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien pois johtamisesta vastaa vuokrasopimuksen mukaan tontin vuokralainen. Kaivamalla ojan kaupunki on vuokralaisten puolesta pyrkinyt vähentämään valumavesistä tonteille aiheutuvaa haittaa. Mahdollinen ojarakenteiden läpi imeytyvä vesi voidaan vuokralaisten toimesta johtaa pois esimerkiksi salaojituksella. Ojasta aiheutuvaa haittaa ja tontin osan käytön estymistä ei siten voi pitää perusteena rasitteen ja ojan poistamiselle.

Vaatimuksessa viitataan Savilahden kaupunginosassa olevaa yritystonttia koskevaan asemakaavaan Ak 0842. Kyseisessä asemakaavassa yritystontin viereen oli osoitettu avo-ojan paikka. Yritysalueen asemakaava ei kuitenkaan ole vertailukelpoinen omakotialueen kanssa. Maankäyttö ratkaistaan asemakaavoissa asemakaava-alueittain maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten sisältövaatimusten mukaisesti eikä avo-ojia koskevia linjauksia välttämättä voi soveltaa samalla tavalla kuin asuinalueilla.

Avo-ojia on osoitettu tonttien alueille mm. Lehtoniemen kaupunginosaan laaditussa ns. Lehtorinteen asemakaavassa, joka on tullut voimaan 29.12.2020. Kyseisellä asemakaava-alueella ojia varten on perustettu rasiitteita rivitalo- ja kerrostalotonteille. Avo-ojilla kaupunki pyrkii vähentämään valumavesistä tonteille aiheutuvaa haittaa, mikä vuokrasopimusehtojen mukaan on muutoin vuokralaisten vastuulla. Hiltulanlahden asemakaava on laadittu MRL:n mukaisten asemakaavaa koskevan kaavoitusprosessin ja sisältövaatimusten mukaisesti. Asemakaava on lainvoimainen. Avo-ojia koskevia rasiitteita on osoitettu tonttialueille Hiltulanlahden asemakaava-alueella ja muillakin asemakaava-alueilla. Kaupungin asemakaavoituksessa on menetelty lainsäädännön mukaisesti.

### Johtopäätös

Edellä kaupungin vastinetta koskevassa kohdassa todetuista perusteluista todetaan, että kaupunki ei maanomistajana suostu rasiitteen poistamiseen eikä siten ojan poistamiseen.

### Jatkotoimista

Vaatimusta ja tämän päätöksen perusteluja on käyty läpi Kuopion kaupungin tonttipalveluiden, hulevesiyksikön ja kunnallistekniikan rakennuttamisesta vastaavan yksikön edustajien sekä lakimiehen kesken. Kaupunki on tarkemittanut ja vaainnut niskaojan kesällä 2022. Sen mukaan ojan toteutus ei vastaa hyväksyttyä suunnitelmaa. Ojan viettokaltevuudessa on havaittu sen toimivuutta haittaavia poikkeamia. Kaupunki korjauttaa niskaojan suunnitelman mukaiseksi kesän 2023 aikana siten, että vesi pääsee virtaamaan niskaojassa esteettömästi.

### Päätös

Kuopion kaupunki ei maanomistajana suostu  lähettämään vaatimukseen rasiitteen ja ojan poistamisesta. Sopimusta rasiitteen poistamisesta ei tehdä.

### Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 §.

Jarkko Meriläinen  
tonttipäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asiantuntijajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija  
Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

20.02.2023

Asianro 1996/10.00.02/2022

Vuokraus- ja varausasiat

§ 69/2023

---

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty  sähköpostitse tiedoksi 20.2.2023

Tiedoksi

Hulevesiyksikkö, rakennuttamisen ja kunnossapidon palvelut

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla [www.kuopio.fi/paatoksenteke](http://www.kuopio.fi/paatoksenteke) 20.2.2023.

**Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla [www.kuopio.fi/paatoksenteke](http://www.kuopio.fi/paatoksenteke).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Kuopion kaupunki  
Kaupunkirakennelautakunta  
Kirjaamo  
Tulliportinkatu 31  
PL 228  
70101 KUOPIO  
kirjaamo(at)kuopio.fi  
Puhelin 017 18 2111

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.