

5.3.2023

| | |
|------------------|-----------|
| KUOPION KAUPUNKI | Seaportti |
| 1996/2022 | 6.3.2023 |

Kuopion kaupunki

Asia: **OIKAISUVAATIMUS**

Tonttipäällikön viranhaltijapäätös, asianro 1996/10.00.02/2022 Vuokraus- ja varausasiat § 69/2023

Vaatus: Päätöksen kumoaminen ja asian uudelleen valmistelu.

Perustelut:

Päätöksen perustelut kokonaisuudessaan eivät ole riittäviä. Tonttipäällikön vastaus ei sulje pois mahdollisuutta, että rasite on muutettavissa tai poistettavissa, mikä edellyttää kaupungin ja tontin vuokralaisten välistä sopimusta. Rasitteen muutos tai poistaminen ei vaikeuta millään tavoin alueen tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa, saati asemakaavan toteuttamista. Päätöksen perusteluissa kuvastuu byrokraattisuus eikä päätös ota huomioon asukkaiden ja ympäristön viihtyvyystekijöitä eikä rasiteratkaisun toimivuutta. Nämä keskeiset tekijät ovat osa MRL:n tavoitteita, jotka jäävät huomioon ottamatta.

Viranhaltijapäätöksen perustelut eivät toteuta MRL:n ja vesilain tavoitteita ja siten päätös on kumottava. Toimimaton ojaratkaisu on täysin korjattavissa, koska kyse on vielä rakentuvasta alueesta. Alueen rakentumisessa on keskeistä kestävyys ja toimivuus, joissa on katseen oltava vuosikymmeniä eteenpäin.

Päätöksen sisällön taustavaikuttimena (puhelinkeskustelu 17.11.2022 klo 10. alkaen Lauri Lytsy/) ei saa olla asenne, jonka mukaan "oja ja ojan rasite on tehty siksi, että eihän oja muuten pysyisi kunnossa ja että ojaa ei voida siirtää, koska kaikki muutkin alkavat vaatimaan ojien siirtämistä puiston puolelle". Tässä puhelinkeskustelussa oli mukana myös tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen. Kaupungin esittämä perustelu koko kaava-alueetta

PO, 14.11.2022 klo 10

ⓧ Korjattu pyynnöstä 6.3.2023/RD

koskevilla vaatimuksilla on täysin perusteeton, koska kukin tapaus on tutkittava erillisenä asiana, minkä jälkeen on mahdollisuus arvioida yhteneväisyyksiä ja yhdenvertaisuutta. Lisäksi ojaratkaisu ja kaupungin perustelu osoittavat, että kaupunki on siirtänyt veloitteensa tuleville asukkaille. Tässä viranomaisen toiminta ei toteuta eikä edistä hyvää hallintoa sekä asukkaan oikeusturvaa hallintoasioissa.

Ojaratkaisu ei lähtökohdiltaan luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle eikä siten täytä MRL:n yleisiä tavoitteita eikä myöskään edistä hyvää rakentamista. Myös asemakaava on näiltä osin heikko eikä siinä ole mietitty toteutuksesta aiheutuvia vaikutuksia. Vetoaminen kaavaan on perusteeton, koska sen myötä muodostuu ja on jo muodostunut ongelmia. Näin ollen ojaratkaisu on tontin haltijoiden kannalta kohtuuton. Se sulkee ja rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia varsinkin, kun ottaa huomioon rakennusten sijoittumisen tonteille. Tontin haltija ei voi muotoilla, istuttaa eikä aidata ojan aluetta. Oja-alueen käyttö on estetty. Ojan leikkaus ja pengerrys ovat selkeästi tontin tason yläpuolella osoittaen erittäin huonoa ympäristörakentamista ja ympäristöolosuhteiden huomioon ottamista. Ojassa ei ole mitään kaltevuutta, ojan maapohja liettyy ja vesi lammikoituu. Kuitenkin vuokra oja-alueesta on vuodessa 100 €.

Ojaratkaisu poikkeaa laaditusta hulevesisuunnitelmasta, jossa ko. niskaoja on osoitettu puistoalueelle. Suunnitelmasta ei myöskään käy ilmi puistoalueen valumavesimäärä. Suunnitelma osoittaa vain aluekokonaisuudet, joissa ovat mukana myös kaavan rakennetut alueet. Ratkaisu ei tue viihtyisän elinympäristön luomista, jolla on merkitystä asumisen, tontin käytön ja muodostuvan ympäristökuvan kannalta.

Kaupunki ei ole suunnittelussaan ottanut huomioon vesilain ja MRL:n kohtia, joiden mukaan ojaa ei voida sijoittaa toiselle kiinteistölle, jos muutoin kuivatus on järjestettävissä ja varmistus siitä, onko välttämätön kuivatustarve olemassa. Lisäksi ojituksen ei saa aiheuttaa haittaa tai veden johtamistarvetta kolmannen omistamalle kiinteistölle. Suunnittelu ja toteutus ovat näin ollen lain vastaisia, koska tonttien vieressä on yleinen alue eli puisto, johon oja kokonaisuudessaan on täysin sijoitettavissa. Lisäksi yleisen puistoalueen vedet valuvat tontille ja edelleen seuraaville, useille viereisille tonteille. Edellä kuvattuihin näkökohtiin viitaten ojaratkaisu on kaiken kaikkiaan tontin haltijoiden kannalta kohtuuton. Voidaan todeta, että tontin haltija ei ole edunsaaja, vaan edunsaajana on kaupunki vesilain mukaisine kunnossapitovelvoitteineen. Näin ollen voidaan todeta, että asemakaava ja ojaratkaisu rasitteineen ovat ristiriitaisia.

Laki hulevesistä edellyttää ratkaisuja, jotka eivät saa aiheuttaa ympäristölle haittoja ja vahinkoja. Kiinteistönhaltija taas vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Nyt ratkaisussa kiinteistönhaltija hoitaa myös yleisenä alueena toimivan kaupungin omistaman puiston valumavedet eli yhteisen ojan vuoksi hallitsemansa kiinteistön päätyrajaa laajemmalla alueella muodostuvat valumavedet.

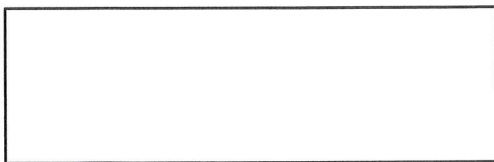
Nykyinen ojan toteutus ei täytä mitään normisuosituksia ja on siten epäonnistunut. Ohjeistus kaltevuuksista on vain kolmas osa siitä, mitä normit sanovat.

Huonon suunnittelun, toteutuksen ja olemattoman valvonnan seurauksena on, että oja tulee kokonaan korjattavaksi tai uudelleen rakennettavaksi. Jatkovalvonta ja myöhemmin tapahtuvat mahdolliset korjaukset toteutuksineen on vastuun perusteella myös täysin unohdettu. Kiinteistön haltijoiden kannalta ojaratkaisu on todella huono, koska kiinteistöjä ja haltijoita on useita ja yhteisymmärryksen saanti hoito- ja kunnossapitotoimenpiteistä muodostuu hankalaksi. Ojaratkaisun puuttumaton ohjeistus aiheuttaa naapuririitoja jossakin elinkaaren vaiheessa. Suunnittelemattomuus näkyy myös siinä, että rasiitteen mukana ei ole ohjeistusta siitä, miten aluetta voidaan käyttää eikä myöskään mitään hoito- ja kunnossapito-ohjeita.

Ojaratkaisu on kohtuuton ja toimimaton myös maankäyttömuodon suhteen, koska rasiitteen piiriin kuuluu useita omakotitalokiinteistöjä. Aluetta ei voi verrata Lehtoniemeen, jossa kyse on yhdestä tai kahdesta rivi- ja kerrostalotontista. Tässä suhteessa tonttipäällikön päätöksen perustelu on täysin virheellinen.

Yhteenveto:

Edellä mainittuun viitaten tonttipäällikön viranhaltijapäätös on kumottava ja laitettava uudelleen valmisteluun. Päätös ei toteuta vesilain, MRL:n eikä hulevesisäännöksiä edellytyksiä eikä huomioi eikä edistä uuden rakentuvan alueen hyvää elinympäristöä sekä hyvää ja toimivaa rakennustapaa. Hallintolain näkökulmassa viranomaisen toiminta ei toteuta eikä edistä hyvää hallintoa sekä asukkaan oikeusturvaa. Päätös ei tue kaupungin strategista tavoitetta hyvän elämän pääkaupungista. Tämä ajatus ei jalkaudu käytännön tasolle. Kaupungilta tämä edellyttää huonon ratkaisun myöntämistä, muuntokykyisyyttä byrokraattisuuden sijasta ja ympäristön rakentumisen havaintokykyisyyttä asukkaiden näkökulmasta. Uudelleenvalmistelussa on selvitettävä puistoalueelta syntyvien valumavesien määrä ja ojan tarve, ojan siirto kokonaan yleiselle alueelle eli puistoalueelle hulevesisuunnitelman mukaisesti ja uudelleen rakentamisen seurauksena. On myös varmistettava ratkaisun toimivuus, valvonta, ympäristönäkökohdat, asukasviihtyisyys nyt ja jatkossa niin, että ne ovat nykyistä paremmin otettu huomioon. Toinen tutkittava ratkaisu on kiinteistörajojen siirto, jolloin rasitealue jää kokonaisuudessaan puiston puolelle.



[Redacted] ja [Redacted] valtuuttama, 297-36-81-11