

## Oikaisuvaatimus / tonttia 297-36-81-11 koskevan rasisitteen ja ojan poistaminen

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 86  
1996/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jarkko Meriläinen  
puh. 044 718 5531  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

<b>Päätösehdotus</b>	apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen  Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.
<b>Päätös</b>	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
<b>Esitys</b>	Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että tonttipäällikön päätöksestä 20.2.2023 § 69 jätetty oikaisuvaatimus hylätään.
<b>Selostus</b>	██████ teki Hiltulanlahdessa sijaitsevan omakotitontin 297-39-81-11 vuokralaisten valtuuttamana kaupungille vaatimuksen, jossa vaadittiin tontille kaivetun ojan ja sitä koskevan rasisitteen poistamista. Tonttipäällikkö teki 20.2.2023 § 69 päätöksen, jossa ei suostuttu vaatimukseen ojan ja rasisitteen poistamisesta. Päätös perusteluineen on asialistan liitteenä.

### Oikaisuvaatimus

██████ on tehnyt tonttipäällikön päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan tonttipäällikön päätöksen kumoamista ja valmistelemista uudelleen. Oikaisuvaatimus on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle säädetyn määräajan kuluessa eli on tehty ajoissa. Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttipäällikön päätöksen perustelut eivät ole riittäviä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttipäällikön viranhaltijapäätöksen perustelut eivät toteuta maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja vesilain tavoitteita. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan mm. sitä, että ojaratkaisu ja kaupungin perustelu osoittavat, että kaupunki on siirtänyt veloitteensa tuleville asukkaille. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ojaratkaisu ei luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle eikä edistä hyvää rakentamista. Myös asemakaava on oikaisuvaatimuksen mukaan tältä osin heikko. Ojaratkaisu on tontin haltijoiden kannalta kohtuuton ja sulkee pois tontin käyttömahdollisuuksia, vaikka oja-alueesta maksetaan vuokraa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ojaratkaisu poikkeaa laaditusta hulevesisuunnitelmasta eikä hulevesisuunnitelmasta käy ilmi puistoalueen valumavesimäärä. Ojassa ei ole viettokaltevuuutta ja ojan pohja liettyy ja vesi lammikoituu.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vedotaan vesilain ja MRL:n kohtiin, joiden mukaan ojaa ei voida sijoittaa toisen kiinteistölle, jos muutoin kuivatus on järjestettävissä ja varmistettu se, että välttämätön kuivatustarve on olemassa. Ojituksen ei saa aiheuttaa haittaa tai veden johtamistarvetta kolmannen omistamalle kiinteistölle. Oikaisuvaatimuksen mukaan ojaratkaisun suunnittelu

ja toteutus ovat siten lain vastaisia ja oja on tontin haltijoiden kannalta kohtuuton.

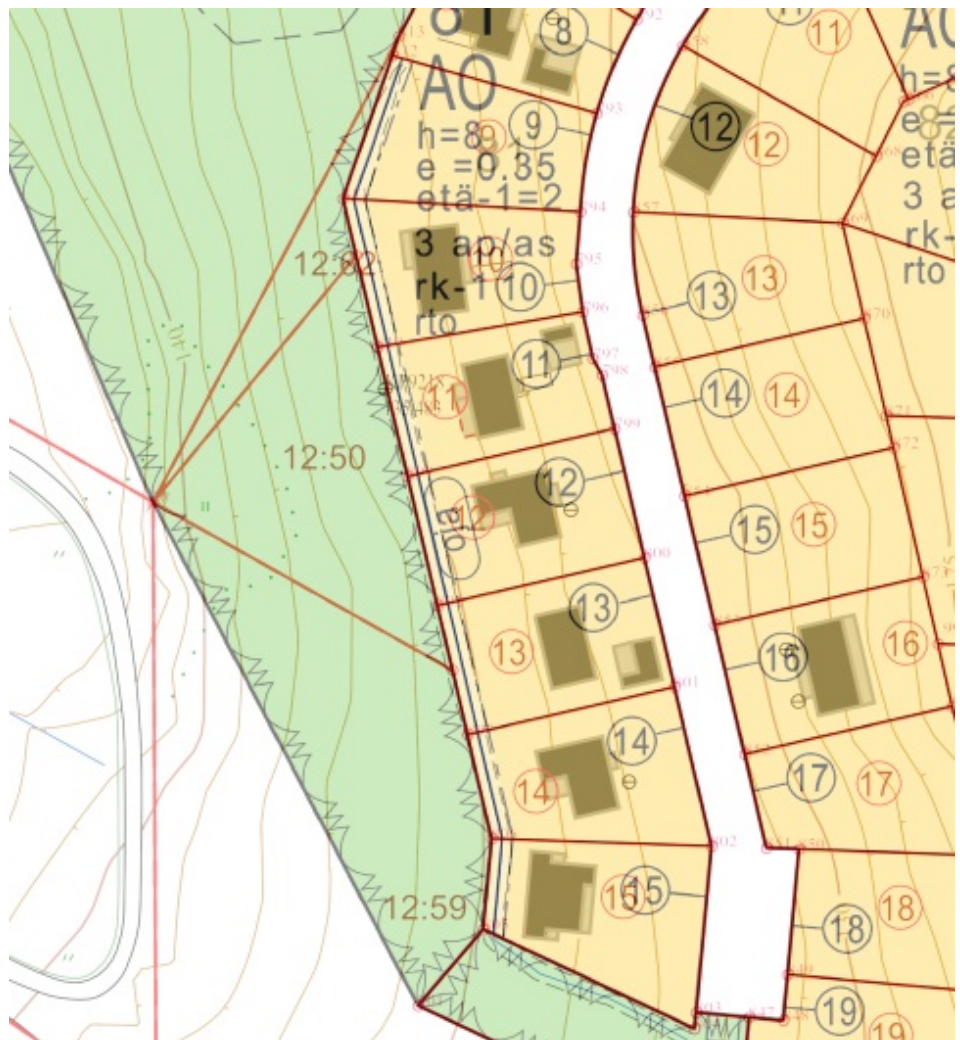
Oikaisuvaatimuksen mukaan laki hulevesistä edellyttää ratkaisuja, jotka eivät saa aiheuttaa ympäristölle haittoja ja vahinkoja. Kiinteistönhaltija vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Oikaisuvaatimuksen mukaan käsillä olevassa ojaratkaisussa kiinteistön haltija vastaan myös yleisenä alueena toimivan kaupungin puiston valumavesistä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ojan toteutus ei täytä mitään normisuosituksia ja on siten epäonnistunut. Ohjeistus kaltevuuksista on vain kolmasosa siitä, mitä normit sanovat. Oikaisuvaatimuksessa moititaan mm. myös sitä, että ojan tulevat korjaukset on unohdettu eikä asiassa ole noudatettu hyvää hallintotapaa. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ojan uudelleenvalmistelua, valumavesien määrän selvittämistä ja selvitystä ojan siirtämiseksi kokonaan puistoalueelle. Toinen tutkittava ratkaisu oikaisuvaatimuksen mukaan on kiinteistörajojen siirto siten, että rasitealue jäisi kokonaisuudessaan puiston puolelle.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on esityslistan liitteenä.

### Vastine

Ojan sijainti ilmenee oheisesta karttakuvasta.



Asemakaavassa Hiltulanlahden korttelin 81 tonttien 9-15 takaosaan on ojan paikka osoitettu asemakaavamerkinnällä "oja". Merkinnän selitys on "Alueelle varattava avo-oja". Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.5.2016 ja asemakaava on tullut voimaan 5.7.2016.

Asemakaavan voimaantumisen jälkeen alueelle on laadittu katusuunnitelmien yhteydessä hulevesisuunnitelma. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi suunnitelmat nähtävilläoloa varten 22.4.2020. Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmat on hyväksytty apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 18.5.2020. Hulevesisuunnitelmassa oja on suunniteltu asemakaavassa osoitetulle paikalle.

Kaupunki on kaivanut ojan alueen kunnallisteknisten töiden yhteydessä. Kiinteistörekisteriin on perustettu kiinteistörasite ojan säilymisen turvaamiseksi. Rasitteen ehtojen ja tontinvuokraehtojen mukaan ojan kunnossapidosta vastaavat tonttien vuokralaiset.

Ojan tarpeellisuus ja sijainti on tutkittu lainvoimaisessa asemakaavassa eikä ojaa voi tehdä vastoin asemakaavaa. Ojaa ei voi poistaa yhden tontin kohdalta, koska vedet eivät silloin poistuisi ojasta muiden tonttien kohdalta. Ojan tarkoituksena on johtaa mäestä valuvat vedet pois siten, etteivät ne valu tontille. Eräänä tarkoituksena on helpottaa tonttien haltijoiden asemaa.

Kaupungin näkemyksen mukaan oja on tarpeellinen eikä sitä pidä poistaa. Oja on kaivettu maastoon kaupungin toimesta ennen alueen tonttien vuokraamista, joten ojan sijainti on ollut tonttien hakijoiden ja vuokralaisiksi tulleiden tiedossa.

Tarkemmittauksissa on osoittautunut, että ojan toteutus ei vastaa suunniteltua. Oja käydään korjaamassa suunnitellun mukaiseksi, millä parannetaan veden kulkua.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia perusteluita, joiden mukaan tonttipäällikön päätös 20.2.2023 § 69 pitäisi kumota tai sitä pitäisi muuttaa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Vaikutusten arviointi

-

## **Liitteet**

1996/2022 Tonttipäällikön päätös 20.2.2023 § 69

1996/2022 Oikaisuvaatimus