

Oikaisuvaatimus / rasitteen perustamisesta asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle tehty hylkäävä päätös

Kaupunkirakennelautakunta 12.06.2024 § 100
1761/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

Kaupunkirakennelautakunta hylkää tonttipäällikön 15.3.2024 § 26 tekemään päätökseen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Merkittään, että tonttipäällikkö Jarkko Merkiläinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa sekä rakennustarkastaja Ilkka Korhonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti: Oikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi. Asia ratkaistaan asemakaavalla Niiralan asemakaavan tarkistuksen yhteydessä niin, että nykyisin käytössä oleva ajoyhteys säilyy.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli 15.5.2024 § 80 tontin 297-7-30-16 vuokralaisen tekemää oikaisuvaatimusta, joka koskee tonttipäällikön 15.3.2024 § 26 tekemää päätöstä. Kyseisessä päätöksessä hylättiin tontin vuokralaisen vaatimus kulkuoikeusrasitteen perustamisesta tonttia 297-7-30-16 varten lähivirkistysalueen 297-7-9903-6 kautta. Kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa päätöksen uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupungin mittausryhmä on käynyt ottamassa valokuvia ja tekemässä kartoituksia kohteessa. Tuloksia esitellään kaupunkirakennelautakunnalle kokouksessa.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

1761/2024 Tonttipäällikön päätös 15.3.2024 § 26 (ei julkaista internetissä)
1761/2024 Oikaisuvaatimus liitteineen (ei julkaista internetissä)

Kaupunkirakennelautakunta 15.05.2024 § 80

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

Kaupunkirakennelautakunta hylkää tonttipäällikön 15.3.2024 § 26 tekemään päätökseen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen liittyi kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa.

Lautakunta palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

██████████ (jäljempänä tekstissä "hakija") hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla tonttia 297-7-30-16. Hakija on vaatinut rasitteen perustamista asemakaavan mukaisen yleisen alueen 297-7-9903-6 kautta vuokraamalleen tontille kulkemista varten. Tontille on olemassa kaksi tonttiliittymää, joista toinen epävirallinen tontin sivu- ja takapihalle johtava kulkutie kulkee osittain asemakaavan mukaisen lähivirkistysalueen (VL) kautta. Toinen hakijan mukaan kävelyliittymänä käytetty liittymä sijaitsee talon edustalla.

Tonttipäällikkö teki 15.3.2024 § 26 viranhaltijapäätöksen, jossa päätettiin, että kaupunki ei maanomistajana suostu tontille 297-7-30-16 johtavan kulkuoikeusrasitteen perustamiseen yleisen lähivirkistysalueen 297-7-9903-6 kautta ja että sopimusta rasiteoikeudesta ei tehdä. Viranhaltijapäätös on kaupunkirakennelautakunnan esityslistan liitteenä. Viranhaltijapäätöksessä on kartta kyseisestä paikasta ja perustelut kielteiselle päätökselle. Viranhaltijapäätöksessä ovat tontin ja yleisen alueen kiinteistötunnukset olleet virheellisesti kirjoitettuja, mutta päätöksessä on tarkoitettu tonttia 297-7-30-16 ja lähivirkistysaluetta 297-7-9903-6.

Oikaisuvaatimus

Hakija on tehnyt tonttipäällikön viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 27.3.2024. Oikaisuvaatimusaika päättyi 5.4.2024. Oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa, joten se on tutkittava.

Oikaisuvaatimus on kaupunkirakennelautakunnan päätösesityksen liitteenä. Tässä selostustekstissä oikaisuvaatimus referoidaan ja tarkemmat oikaisuvaatimuksen perustelut on luettavissa liitteenä olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Oikaisuvaatimuksessaan hakija hakee kulkuoikeusrasitteen perustamista lähivirkistysalueen kautta, jotta seitsemänkymmentä vuotta olemassa ollut ajoneuvoliittymä voitaisiin virallistaa, ympäristö olisi mahdollista säilyttää ennallaan ja tontille saataisiin virallinen liittymä. Oikaisuvaatimuksen mukaan voimassa olevan rakennusluvan asemapiirroksessa kiinteistölle ei ole merkitty liittymää lainkaan. Ajoneuvoliittymä sivuaa puistoaluetta vain alkupäästään.

Hakija perustelee oikaisuvaatimustaan mm. olemassa olevan tilanteen virallistamisella. Hakijan mukaan ajoneuvoliittymä on toiminut samassa käyttötarkoituksessaan aina talon rakentamisvuodesta 1954 saakka. Oikaisuvaatimuksen mukaan kyse ei ole olemassa olevan tilanteen muuttamisesta, vaan olevan tilanteen virallistamisesta ja ympäristön säilyttämisestä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan nykyinen olemassa oleva liittymä sivuaa puistoaluetta vain alkupäästä, muilta osin ajo tapahtuu omalla tontilla. Ainoa sisäänkäynti talon asuintiloihin sijaitsee tämän yläpihalle kulkevan liittymän päässä.

Hakija perustelee oikaisuvaatimustaan myös sillä, että tontille ei tällä hetkellä ole virallista liittymää. Voimassa olevan rakennusluvan asemapiirroksessa kiinteistölle ei ole merkattu liittymää lainkaan. Hakijan mukaan asiassa on ratkaistava, mikä on virallinen liittymä tontille. Hakijan mielestä viralliseksi tonttiliittymäksi tulisi tulkita se liittymä, joka on toiminut virallisen liittymän käyttötarkoituksessa.

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vetoaa mm. siihen, että Kuopion kaupunki on perustanut rasitteita puistoalueille. Hakija esittää oikaisuvaatimuksen liitteenä karttoja paikoista, joissa rasitteita on perustettu. Oikaisuvaatimuksessaan hakija katsoo, että tässä tapauksessa edellytykset rasitteen perustamiselle täyttyvät.

Lisäksi hakija vetoaa siihen, että tontin takaosaan asemakaavassa osoitetun piharakennuksen rakennusoikeuden hyödyntämisen edellytyksenä on virallinen ajoneuvoliittymä.

Oikaisuvaatimuksessaan hakija mainitsee, että tontin etuosaa koristaa 70 vuotta vanha luonnonkivimuuri. Jos nykyistä ajoneuvoliittymää ei voida virallistaa, on uusi liittymä rakennettava luonnonkivimuurin läpi. Hakijan mukaan käsin ladottua kivimuuria on mahdotonta purkaa vain osittain. Hakija vetoaa myös siihen, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja viittaa myös kaupungin asettamaan rakennuskieltoon.

Hakija vetoaa voimassa olevaan asemakaavaan. Hakija katsoo, ettei rasite ei muuta nykyistä tilannetta eikä muuta alueen asukkaiden pääsyä lähivirkistysalueelle eikä hakijalla ei ole tarkoitusta estää sitä. Hakija vetoaa myös siihen, että asemakaavassa kortteli on merkitty kaavamerkinnällä AO-27/s (/s = alue, jolla ympäristö säilytetään) ja katsoo, että luonnonkivimuurin purkaminen olisi kaavamerkinnän vastaista.

Oikaisuvaatimuksessaan hakija viittaa myös kiinteistönmuodostamislain säännöksiin ja toteaa, että niiden kannalta rasite voitaisiin perustaa. Hakija myös kritisoi kaupungin toimintaa rasitevaatimuksen käsittelyssä.

Hakija esittää oikaisuvaatimuksensa tueksi asiantuntijalausuntoja. Kaupunginpuutarhuri Sari Riekkinen on lausunnossaan todennut kivimuurin mm. olevan aikansa arvokas rakenne, joka vaikuttaa alueen yleisilmeeseen sekä tontin ilmeeseen ja toimivuuteen. Edelleen Riekkinen toteaa lausunnossaan mm, että kivimuuria on haastavaa purkaa vain muutaman metrin matkalta, jäljelle jäävä osa yleensä purkaantuu eikä uusi betonimuuri sovellu alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin yhtä hyvin kuin vanha kivimuuri.

Rakennusinsinööri [REDACTED] toteaa lausunnossaan olevasta tonttiliittymästä mm, että alapihalla oleva tonttiliittymä (kävelyliittymä) nousee kadulta jyrkästi talolle päin. Sitä ei lausunnon mukaan voi käyttää talon yläpihalle ajamiseen. Lausunnon mukaan tilannetta ei voi ratkaista maaston muotoilulla ja liittymää voi käyttää vain kävelyliittymänä.

Oikaisuvaatimuksen liitteenä esitetään myös Kuopion kulttuurihistoriallisen museon intendentin Mikko Paalasan sähköpostiviesti. Sähköpostissa todetaan mm, että tontin edustalla olevan kivimuurin säilyttäminen olisi kulttuuriympäristöarvojen näkökulmasta oikein suotavaa.

Hakija on pyytänyt lausunnon ajoliittymän sijoittamisesta lähivirkistysalueen kautta myös Kuopion alueellisesta rakennusvalvonnasta. Rakennuslupainsinööri Mikko Luukkosen lausunnon mukaan liittymän sijoittaminen kyseiseen paikkaan edellyttää maanomistajan lupaa ja rasitteen perustamista, lupa voidaan myöntää, kun em. asiat on hoidettu kuntoon.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn perustelut

Yleisten alueiden työryhmä on Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen asemakaavoituksen, kunnallisteknisen suunnittelun, viher- ja virkistysaluesuunnittelun, ympäristönsuojelupalveluiden, tonttipalveluiden ja kunnossapidon asiantuntijoista koostuva yhteistyöryhmä. Työryhmässä käsitellään kaupungin suhtautumista asemakaavan mukaisille yleisille alueille kohdistuviin erilaisiin sijoituslupa- ja maankäyttölupahakemuksiin. Käsittelyssä otetaan huomioon mm. hakemuksen vaikutukset asemakaavan toteutettavuuteen, yleisille alueille aiheutuvat haitat ja vahingot, vaikutukset yleisten alueiden kunnossapitoon sekä vaikutukset yleisten alueiden käytettävyyteen.

Hakijan vaatimusta lähivirkistysalueen kautta kulkevan epävirallisen ajoliittymän virallistamiseksi on käsitelty yleisten alueiden työryhmässä. Asia on ollut siellä esillä neljä kertaa. Jokaisella käsittelykerralla asiantuntijaryhmän näkemys virallisen rasitteen perustamisesta on ollut kielteinen eikä puoltavia kannanottoja ole esitetty. Työryhmän kannan mukaan tontin 297-7-30-16 haltija voi toistaiseksi käyttää lähivirkistysalueen kautta kulkevaa ajoliittymää, mutta jos siihen kohdistuu muutostarpeita, on ne toteutettava tontin puolelle.

Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan karttoja lähivirkistysalueille perustetuista rasitteista. Yleisiin alueisiin kohdistuu usein erilaisia tontteihin liittyviä käyttötarpeita, kuten lisäalueiden vuokrauspyyntöjä ja toivomuksia rasitteiden perustamisesta. Nämä ratkaistaan tapauskohtaisesti ja yleisen linjauksen mukaan käyttöä ei ole sallittu. Yleisten alueiden käytön on perustuttava voimassa olevaan asemakaavaan ja pääsääntöisesti niiden on oltava yleisessä käytössä mihin ne on kaavoitettu ja hankittu. Niiralan asemakaavassa on lähivirkistysalueille sallittujen ajoyhteysmerkintöiden paikkoja tutkittu asemakaavaan osoitetuin ajo-merkinnöin.

Esimerkiksi Kehäkadun päässä:



Tonttia 297-7-30-16 varten ei ajoyhteysmerkintää ole asemakaavaan lähivirkistysalueelle laitettu. Tonttia on vuonna 1992 vahvistettua asemakaavaa laadittaessa kasvatettu siten, että hakemuksen kohteena olevasta ajoväylän leveydestä noin puolet on lähivirkistysalueen puolella. Asia ilmenee hyvin myös

oikaisuvaatimuksen liitteenä olevista valokuvista. Tästä voidaan päätellä, että asemakaavassa on haluttu säilyttää riittävän leveä pääsymahdollisuus lähivirkistysalueelle. Pääsääntö on, että tonttiliittymän on sijaittava tontin kohdalla. Siten rasitteen perustamiseen on suhtauduttava pidättäytyvästi.

Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksensa tueksi asiantuntijalausunnon ja sähköpostin, joissa kivimuurin säilymistä on tuettu ja ja toivottu. Nämä eivät kuitenkaan ole sitovia viranomaispäätöksiä. Ajoyhteyden perustamisen mahdollisuus olisi tutkittava vireillä olevassa Niiralan asemakaavassa. Vaihtoehtoisesti hakijan olisi haettava rakennuslupaa tontin kohdalle sijoitettavalle tonttiliittymälle. Rasiteasia voidaan käsitellä uudelleen, jos asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueelle ajoyhteyksmerkintä tai jos hakija ei saa lainvoimaista rakennuslupaa tontin kohdalle asianmukaisesti laaditun liittymäsuunnitelman perusteella.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia perusteluita, joiden perusteella tonttipäällikön päätös pitäisi kumota tai sitä pitäisi muuttaa. Tonttipäällikön päätöksessä olevin perusteluin ja edellä esitetyin perusteluin kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tonttipäällikön päätöksestä 15.3.2024 § 26 tehty oikaisuvaatimus hylätään.

Vaikutusten arviointi -

Liitteet