

2. Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, Vanuvuoren osayleiskaava, valitus 2

Selostus asiasta

Itä-Suomen hallinto-oikeus on jättänyt lausunto- ja asiakirjapyyntöön 821/2024 valituksesta, joka koskee Kuopion kaupunginvaltuuston tekemää Vanuvuoren osayleiskaavan hyväksymispäätöstä (25.3.2024, § 16).

Valittaja vaatii ko. kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista ja valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamista. Perusteluina ovat maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain ja perustuslain säännösten vastaisuus, maanomistajien epätasapuolinen kohtelu ja laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §.

Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin

Valittajan omistama kiinteistö ja valittajan vertailukohteina käsittelemät kiinteistöt sijaitsevat ranta-alueella, joten niitä koskee MRL 72 §:n mukainen ranta-alueen suunnittelutarve, jonka mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Valittajan omistamaansa kiinteistöön vertaamat kiinteistöt on osayleiskaavassa osoitettu AP-merkinnällä. Valituksen kohteena olevassa Vanuvuoren osayleiskaavassa ei ole määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena AP-alueilla. Osayleiskaava ohjaa ko. yleiskaava-alueen pohjoisosassa asemakaavoitusta ja AP-alueiden rakentaminen tulee tutkia ja ratkaista asemakaavalla. Asemakaavalla selvitetään erikseen ajankohtainen maankäytön tilanne ja tutkitaan myös valittajan kiinteistölle osoitettavan asemakaavamerkinnän sisältö.

Rantamitoituksen laatiminen ko. alueelle on tarpeetonta, koska kantatilaperiaatetta ei sovelleta rakentamisen ratkaisemisessa asemakaavoitettavalla alueella. Ts. asemakaavoituksessa tonttien määrä ei perustu rantaviivan pituuteen. Osayleiskaavan ohjausvaikutuksen vuoksi suunnittelualueen pohjoisosan kiinteistöille ei siis ole laskettu rantamitoitusta suunnittelun tarkkuustasosta johtuen. Käytäntö on yhdenmukainen muihin asemakaavalla ratkaistaviin alueisiin. Puolestaan kantatilamitoitus on laskettu niiden osayleiskaava-alueen itä-, etelä- ja länsiosissa sijaitsevien rantakiinteistöjen osalta, joiden rakentamista on ohjattu tarkemmin osayleiskaavalla. Mitoitus on osayleiskaavan liitteenä. Ratkaisu ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vastainen.

Kaupunki on selvittänyt ja määrittänyt suunnittelussa kokonaistaloudelliset ja yhteiskuntarakenteelliset hyödyt huomioiden ne alueet, joille osoitetaan

asemakaavalla asumiselle ja jotka siten tulevat myös kunnallisteknisen rakentamisen piiriin.

Yleispiirteisessä ja tarkentuvaa suunnittelua ohjaavassa osayleiskaavassa on ollut tarpeen selvittää ajantasaiset luontoarvot. Valituksessa verrattujen kiinteistöjen lähettyvillä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1) ja myös ne ovat niemessä, kuten myös valituksessa todetaan. luo-1-alueilla on määräyssidyllön mukaisesti todettu luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n tarkoittamia (esim. liito-oravan) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Valituksessa verrattuihin kiinteistöihin ei kuitenkaan rajaudu yhtä laajaa ja yhtenäistä luo- aluetta kuin ko. kiinteistöön. Riittäviin ja ajantasaisiin yleiskaavatason luontoselvityksiin perustuva luo-alue on maankäytöllisesti merkittävänä vyöhykkeenä tuolla alueella ja siten eristää valittajan omistaman kiinteistön muusta, yleiskaavassa osoitetusta maankäytöstä. Valittaja ei ole asiakirjoissaan osoittanut, että luontoarvoilla ei olisi vaikutusta ko. kiinteistön rakentamisolosuhteisiin.

Osayleiskaavatyön yhteydessä kaupunki on harkinnut, että sijaintinsa vuoksi kiinteistö jää merkittävästi irralleen muusta rakentamiselle osoitetusta aluerakenteesta eikä se kaupungin näkemyksen mukaan sovi kustannustehokkaan tiiviin asemakaavoitettavan asuinrakentamisen piiriin. Katuyhteyden tai käyttö- ja jätevesiverkoston järjestäminen luo-1-alueen läpi kapeaan niemeen pinta-alaltaan pienelle ja irralliselle asumiselle asemakaavoitettavalle alueelle ei vallitsevan tulkinnan mukaan ole tarkoituksenmukaista kustannustehokkaan verkoston muodostumisen kannalta. Valituksessa verratut läheiset AP-alueet ovat em. luo-alueiden laajuuden ja niiden kohdalla olevan kapeamman virkistysalueyhteyden takia rakentamisen ja mahdollisen kunnallistekniikan kustannustehokkaan järjestämisen kannalta paremmalla sijainnilla ja kytkettävissä paremmin osaksi muuta aluerakennetta.

Vanuvuoren osayleiskaavan tavoitteena on ollut osoittaa ranta-alueita virkistysalueena (V) pitkäjänteisen rantojen virkistyskäytön kehittämisen edistämiseksi. Sijainnin ja luontoarvojen takia valittajan kiinteistö soveltuu osaksi rannan virkistysaluekokonaisuutta. Ko. V-alue on jatkumoa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymälle Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavalle, jossa ranta-alue on valittajan kiinteistö mukaan lukien osoitettu vastaavasti V-alueeksi. Vanuvuoren osayleiskaavassa osoitettu V-alue on kyseisen alueen maankäytön tavoitteiden mukainen ja muodostaa tarkoituksenmukaisen virkistysaluekokonaisuuden, joka osaltaan varmistaa virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyden suunnittelualueella. Valittajan kiinteistön vieressä on toinen yksityisen maanomistajan kiinteistö, joka on niin ikään V-alueena. Ratkaisu on yhdenvertainen.

Voimassa olevassa Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa valituksen kohteena olevalla kiinteistöllä on V-alueen lisäksi rakennuksen säilyttämisen salliva merkintä, jonka määräys kuuluu: "asemakaavassa sekä rakennus- ja poikkeamislupien käsittelyssä voidaan sallia rakennuksen peruskorjaus ja vähäiset laajennukset, ei kuitenkaan uudisrakentamista". Valittajan kiinteistöllä ei ole rakennuspaikkaa voimassa olevassa yleiskaavassa. Ko. kiinteistöä koskeva yleiskaavassa osoitettu maankäytön tavoite ei muutu merkittävästi voimassa olevasta Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Yleiskaava ei estä tai haittaa olevan rakennuksen nykyistä käyttöä. Vanuvuoren osayleiskaavaratkaisu ei ole kohtuuton eikä kaavaratkaisu ole omaisuudensuojan vastainen. Ko. yleiskaavaratkaisulle on olemassa maankäytöllinen peruste.

Perustuslain 10 §:n mukaisen kotirauhan piiriin kuulumisen ei poista viranomaiselle kuuluvaa oikeutta ratkaista maankäyttöä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaupunki on huomioinut valittajan osayleiskaavaehdotuksesta jättämän muistutuksen ja antanut siihen perustellun vastineen. Osayleiskaavaratkaisu perustuu yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus huomioon ottaen riittäviin selvityksiin. Osayleiskaavaratkaisu on perusteltu ja se ei kohtele maanomistajia epätasapuolisesti eikä aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Ko. osayleiskaavaratkaisu on kaikilta osin voimassa olevan lainsäädännön mukainen. Vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä perusteettomana.

Lausuma esitetystä selvityksestä

Kaupunginvaltuuston päätös on kaikilta osin voimassa olevan lainsäädännön mukainen. Päätös perustuu riittäviin ja ajantasaisiin selvityksiin. Päätös ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua tai aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajille.

Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus on kokonaisuudessaan hylättävä aiheettomana ja kaupunginvaltuuston päätös on pidettävä ennallaan.

