

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

[ita-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:ita-suomi.hao@oikeus.fi)

SÄHKÖPOSTILLA

VALITUS VANUVUOREN OSAYLEISKAAVASTA

Valituksenalainen päätös

Kuopion kaupunginvaltuusto 25.3.2024 § 16  
1543/10.02.02/2022

Valittaja

[REDACTED]

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on saatu tiedoksi Kuopion kaupungin verkkosivuilta 25.3.2024.

Valitusoikeus

Valittaja on kiinteistön omistajana kunnan jäsen ja valituksen kohteena oleva päätös kohdistuu valittajaan.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## I SELOSTUS ASIASTA

Kuopion kaupunginvaltuusto on 25.3.2024 päätöksellään hyväksynyt Vanuvuoren tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen. Noin 1375 hehtaarin osayleiskaava-alue sijaitsee Etelä-Kuopiossa Vanuvuoren alueella.

Vanuvuoren osayleiskaavan tarkoituksena on korvata kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymän Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan ja Ympäristöministeriön 29.11.1994 vahvistaman Kuopion Etelä-Kallavesi/Saaristo-Puutossalmen yleiskaavan.

Valittaja omistaa osayleiskaava-alueella sijaitsevan kiinteistön (kiinteistötunnus 297-426-███). Kiinteistö sijaitsee Oraviniemen kärjessä. Tilalla on 2012 laajennettu ja täysin peruskorjattu vapaa-ajan rakennus, 2004 korjattu erillinen saunarakennus sekä muutamia talousrakennuksia.

Voimassa olevassa Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi ja kiinteistöön kohdistuu yleiskaavamääräys, joka mahdollistaa rakennuksen peruskorjaamisen ja vähäiset laajennukset. Osayleiskaavamuutoksella alue muutetaan virkistysalueeksi ja voimassa olevan yleiskaavan rakennuksen peruskorjaamisen mahdollistava kaavamääräys poistetaan.

Valittaja on tehnyt osayleiskaavaehdotuksesta 31.5.2023 päivätyn muistutuksen, jossa valittaja on tuonut esille hankkeen olevan lainvastainen. Kaavaratkaisu loukkaa maanomistajien yhdenvertaisuutta ja aiheuttaa valittajalle kohtuutonta haittaa. Viranomaisen ei kuitenkaan ole tehnyt tarvittavia muutoksia ehdotukseen lainvastaisuuden poistamiseksi.

## II VAATIMUKSET

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

- 1) kumoaa valituksenalaisen päätöksen lainvastaisena sekä
- 2) velvoittaa päätöksen tehneen viranomaisen korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine laillisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua tuomitsemispäivästä laskettuna.

### III VAATIMUSTEN PERUSTEET

#### 1. Osayleiskaava ei ole maanomistajille tasapuolinen

##### 1.1. Kaavaratkaisun lähtökohta on lainvastainen

Valittaja on jo muistutuksessaan perustellusti tuonut ilmi, että kaavaratkaisu kohtelee samanlaisessa tilanteessa olevia maanomistajia eri tavoin.

Voimassa olevassa Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa Kokkoniemessä, Luhdanniemessä ja Oraviniemessä sijaitsee virkistysalueelle jätettyjä kiinteistöjä, joihin kohdistuu olevan rakennuksen säilyttämisen mahdollistava yleiskaavamääräys. Kukin kiinteistö sijaitsee vesistön rannalla maisemallisesti herkäksi tulkittavissa niemien kärjessä ja kunkin kiinteistön välittömässä läheisyydessä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi määriteltyjä alueita.

Osayleiskaavamuutoksella Kokkonien ja Luhdanniemen kiinteistöt kaavoitetaan AP-alueiksi, mikä mahdollistaa merkittävää uudisrakentamista ja samalla maanomistuksen taloudellista hyödyntämistä. Sen sijaan valittajan omistama Oraviniemen kiinteistö on jätetty ilman minkäänlaista asumisen mahdollistavaa kaavamääräystä ja tämän lisäksi peruskorjaamisen ja laajentamisen mahdollistava kaavamääräys poistetaan. Tämä on ilmeisellä tavalla perustuslain (731/1999) 6 §:ssä turvatun yhdenvertaisuuden vastaista.

##### 1.2. Tasapuolisuuden toteutumiseksi tehdyt selvitykset ovat puutteellisia

Osayleiskaavaa valmisteltaessa ei ole esitetty minkäänlaisia selvityksiä siitä, millä perusteilla uutta rakentamista ja rakennusoikeutta sijoitetaan eri maanomistajien alueille. Mitään selvitystä ei ole esitetty, jonka avulla voitaisiin arvioida niitä perusteita, joiden vuoksi Kokkonien ja Luhdanniemen alueet soveltuvat Oraviniemen sijaan paremmin asumiseksi tarkoitetuksi alueeksi. Selvityksien puuttumisen vuoksi päätös on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:n ja hallintolain (434/2003) 31 §:n vastainen.

Puutteellisten selvityksien vuoksi kaavaratkaisun lainmukaisuutta ei ole edes mahdollista arvioida. Mitään perusteita ei ole esitetty, minkä vuoksi ja millä perusteilla kaavaratkaisu on valittu ja mitä mitoitusperiaatteita on kaavoituksen apuna hyödynnetty. Esimerkiksi kaavoituksessa yleisesti apuna käytetyn ympäristöministeriön julkaisun (Ympäristöopas 120:

Rantojen maankäytön suunnittelu, 2005) mukaista emätilaselvitystä, jossa mitoitettavat alueet olisi määritelty, ei ole kaavaa valmisteltaessa tehty.

Erityisen huomionarvoista on, että valtaosa alueelle kohdistuvasta uudesta rakentamisesta tulee sijoittumaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Nämä rantaan sijoittuvat kiinteistöt ja niille kaavoitetut AP-alueet on jätetty kokonaisuudessaan osayleiskaavan liitteessä 25 esitetyn emätilaselvityksen ulkopuolelle. Esimerkiksi valittajan omistaman kiinteistön läheisyydessä kiinteistölle 297-426-███ suunniteltu AP-alue sijaitsee noin 100m etäisyydellä rannasta ja Luhdanniemessä sekä Kokkonniemessä suunniteltujen kiinteistöjen 297-426-███ ja 297-426-███ AP-alueet sijoittuvat merkittävästi alle 100m etäisyydelle rannasta, joten kyse on rantavyöhykkeelle rakentamisesta, mikä olisi edellyttänyt erityisen tarkkoja selvityksiä kaavaratkaisun tueksi.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaavaratkaisulla lisätään merkittävästi (ranta)rakentamista joidenkin maanomistajien omistamille alueille, mutta asiassa ei ole tehty minkäänlaisia selvityksiä, joiden perusteella olisi mahdollista arvioida, millä perusteilla juuri kyseisille maanomistajille on kaavoitettu rakennusoikeutta ja toisaalta millä perusteilla esimerkiksi valittajan omistama kiinteistö on rajautunut asumiseen käytettävän alueen ulkopuolelle.

Kaava-asiakirjoihin ei näin ollen ole sisältynyt sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella kaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voidaan arvioida koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (kuten esim. KHO 2020:92).

### 1.3. Kaavaratkaisulle ei ole maankäytöllisiä perusteita

Valitulle valittajaa syrjivälle kaavaratkaisulle ei ole maankäytöllisiä perusteita edes virkistyskäytön turvaamiseksi. Kaavaratkaisu osoittaa erittäin paljon rantaviivaa virkistyskäyttöön eikä rakennuspaikan sijoittaminen Oraviniemeen vaikeuttaisi virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyttä.

Kaavoitus- ja oikeuskäytännössä on useasti arvioitu, että jo 200 m yhtenäinen rakentamaton ranta-alue täyttää virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyden vaatimuksen. Oraviniemen ja Luhdanniemen välinen virkistysalue on noin 600 m pitkä ja Oraviniemen pohjoispuolelle jäävä virkistysalue on tätä merkittävästi suurempi (rantaviivaa noin 1000 m). Näin ollen, mikäli Oraviniemeen kaavoitettaisiin rakennuspaikka, virkistyskäyttöön soveltuvia alueita jäisi alueelle yhä riittävästi. Ohjeellinen

ulkoilureitti kulkisi Oraviniemen rakennuspaikan ja taustalle jäävän toisen rivin AP-alueen välistä – aivan kuten Kokkonien ja Luhdanniemen alueilla.

Valittajan omistama kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset ovat hyväkuntoisia. Kiinteistölle on jo tällä hetkellä järjestetty tieyhteys, joten rakennuspaikan kaavoittaminen ei edellyttäisi uuden tien rakentamista. Rakennuspaikan rakentamisessa erityisesti tiestön rakentamisella olisi suurimpia vaikutuksia esimerkiksi luontoon, ja nyt tällaisia vaikutuksia ei syntyisi.

Kiinteistö on yksityisomistuksessa ja perustuslain 10 §:n turvaaman kotirauhan piirissä eikä sitä täten ole maankäytöllisesti perusteltua kaavoittaa virkistyskäyttöön.

## **2. Osayleiskaava aiheuttaa valittajalle kohtuutonta haittaa**

Maankäyttö- ja rakennuslain 39.4 §:n mukaan *”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”*

Valittajan omistamalla kiinteistöllä sijaitsee hyväkuntoinen ja laajasti vuonna 2012 laajennettu ja täysin peruskorjattu mökki sekä vuonna 2004 korjattu saunarakennus. Osayleiskaavamuutoksella poistetaan voimassa olevassa kaavassa oleva mahdollisuus peruskorjata ja laajentaa kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia. Tämän vuoksi kiinteistön taloudellinen arvo vähenee ja kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunto tulee ajankuluessa romahtamaan.

Kyseessä on olennaisella tavalla perustuslain 15 §:n omaisuuden suojaan puuttuva rajoitus. Yleiskaava näin ollen aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta ja täysin tarpeetonta haittaa, joka ei ole oikeassa suhteessa yleiskaavan tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Yleiskaavalla varataan joka tapauksessa paljon virkistykseen soveltuvia alueita eikä valittajan kiinteistöä ole tämän tavoitteen turvaamiseksi tarpeen kaavoittaa virkistyskäyttöön.

## **3. Viranomaisen on korvattava valittajan oikeudenkäyntikulut**

Oikeudenkäynnistä hallinto-oikeudessa annetun lain (HOL, 808/2019) 95 §:n 1–2 momenttien mukaan:

*Oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos*

*erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.*

*Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.*

Koska valittaja on jo muistutuksessaan perustellusti tuonut ilmi hankkeen olevan lainvastainen, olisi täysin kohtuutonta, mikäli valittaja joutuisi itse vastaamaan osaksikaan oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa on erityisesti huomioitava asian suuri merkitys valittajalle, koska lainvastainen hanke ja yhdenvertaisuuden vastainen päätös kohdistuu nimenomaan hänen oikeuteensa.

Valittajan tähänastiset oikeudenkäyntikulut ovat 4093,45 euroa.

#### Laati



Turussa 22.4.2024

#### LIITTEET

1. Valituksenalainen päätös
2. Valitusosoitus
3. Alueen kiinteistörajat ja -tunnukset
4. Havainnollistava selvitys valitusperusteiden tueksi