

Oikaisuvaatimus

13.5.2024

Kuopion kaupunki
Kaupunginhallitus
PL228
70100 Kuopio
kirjaamo@kuopio.fi

Asia: Yleiskaavapäällikön päätös 26.4.2024 §15, asianro 24-0020-SUU, Suunnittelutarveratkaisu / Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki / Hiltulanlahti 297-411-5-306.

Hakijan tavoitteena on rakentaa yleiskaavan mukaiselle teollisuus- ja varasto-alueelle kiertotaloustoimintaan liittyvä toimitilarakennuskokonaisuus kokonaiskerrosalaltaan 5246 k-m² sekä laajat asfaltoidut piha-alueet. Määräalan laajuus on 3.4 ha. Kuulemisaineiston liitteenä on 21.2.2024 päivätty asemapiirustusluonnos.

Vaatus: Päätös on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Perustelut: Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen (MRL137§, 16§). Päätökselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan edellytyksiä. Suuri rakennushanke laajennusvarauksineen aiheuttaa haittaa alueen asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hanke edustaa ympäristövaikutuksiltaan merkittävää rakentamista erikseen määritellylle suunnittelutarvealueelle, jonka ensisijaisena lähtökohtana on laatia alueelle asemakaava. Tässä tapauksessa kaupunki ei voi vain valita helpointa ja kustannuksiltaan vähäisintä menettelytapaa maankäyttöratkaisulle ja antaa itselleen poikkeuksen tarpeellisen asemakaavan laatimisesta. Hankkeen suuri rakennusmäärä, piha-alueen merkittävä rakentaminen sekä epätietoisuus ja ohjaamattomuus tulevasta

rakentamisesta ja muun alueen alue- ja kunnallisteknisestä rakentamisesta ovat vastoin suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä.

Hankkeen asemapiirustus ei täytä sisältötavoitteita eikä se näin osoita rakennusten sijoitusta lukuun ottamatta alueen toiminnasta ja suhteesta oleviin ratkaisuihin mitään muuta. Asemapiirustus ei anna riittävää tietoa rakentamisen laadusta ja määrästä eikä siten edellytyksiä suunnittelutarveratkaisun arviointiin. Toisin kuin kaupunki perustelee asemapiirroksessa ei ole esitetty asian ratkaisemista varten tarpeellisia tietoja.

Asiakirjoista ei ilmene, kuinka paljon materiaaleja alueelle tulee, miten ja kuinka kauan niitä on tarkoitus alueella välivarastoida käsittelyn alku- ja loppuvaiheissa tarvittavine tilatarpeineen. Asiakirjoista ei ilmene logistiset tarpeet eikä tilatarpeet alueelta muodostuville vesien käsittelylle sekä maa-aines- ja materiaalipankkitoiminnalle. Asiakirjoista on jäänyt huomioon ottamatta alueella tapahtuvien eri toimintojen aiheuttamat vaikutukset alueen muihin reuna- ehtoihin kuten olevaan ja tavoiteltuun maankäyttöön, kunnallistekniikkaan hule- ja jätevedet huomioon ottaen, ympäristöön, ympäristöarvoihin ja maanomistajien yhdenvertaisuuteen. Hakija on toki vastineessaan avannut hankkeen toiminnan kuvauksen, mutta hankkeen päätöksen suunnittelutarveratkaisuharkinnassa ei ole kuvauksen pohjalta tarkasteltu hankkeen maankäytöllisiä edellytyksiä ottaen erityisesti huomioon hankkeen luonne ja sen ulottuvuusvaikutus.

Päätöksen perustelu olevalla kunnallistekniikalla jää pelkäksi maininnaksi ja on siten puutteellinen päätöksen perusteeksi. Vaikutukset verkostojen kapasiteettiin, toimivuuteen nyt ja tulevaisuudessa sekä kustannusten muodostuminen ovat kokonaan selvittämättä. Hankkeen laajat pinnoitetut alueet mukaan lukien jätekeskuksen pinnoitetut alueet puhumattakaan laajenevasta kiertotalouden maankäytöstä ovat merkittäviä hulevesien muodostumisen ja käsittelyn kannalta.

Alueella toimii kiertotalouden puitteissa ja ympäristöluvan varaisesti jätekeskus. Asiakirjoista ei ilmene, miten jätekeskus ja tämä hanke suhtautuvat toimintoihinsa toisiinsa, luvanvaraisuuteen ja yhteisvaikutuksiltaan ympäristöönsä nähden, vaikka päätöksen perusteluissa tuodaan esille, että nyt alueelle suunniteltu toiminto on jätekeskuksen läheisyyteen tukeutuvaa kiertotaloustoimintaa. Hankkeen ympärillä siihen suoraan liittyvinä alueina myös jätekeskuksen suuntaan on yleiskaavan mukaisesti teollisuus ja varastoalueita käsittäen myös omistuksessani olevia alueita. Asiakirjoista ei ilmene hankkeen vaikutukset ja mahdolliset muutostarpeet näihin aluevarauksiin, käyttötarkoituksiin ja kehittämismahdollisuuksiin.

Maankäytöllisten edellytyksien tarkastelukulman on oltava laajempi, mikä on toisin kuin päätöksen perusteluissa esitetty määrälakohtainen tarkastelu. Vihreän siirtymän ja kiertotalouden kannalta alueelta puuttuu toimijoiden tarpeista lähtevä strateginen suunnitelma maankäytön kehittämisestä, mikä on oleellinen aluelajuuden, -tarpeiden ja maankäytön ohjaamisen kannalta. Päätöksen perusteluiksi ei riitä, että kaupunki vasta tänä vuonna käynnistää

Hepomäen aluetta koskevien yleissuunnitelman ja toteutettavuusselvityksen laatimisen, mikä on myöhässä hankkeeseen nähden. Perusteluiksi ei myöskään riitä päätöksessä mainittu keskustelu alustavine ajatuksineen. Koska mittään konkreettista ei käy selville tästä keskustelusta eikä asiakirjoista, perustellut päinvastoin osoittavat alueelle kohdistuvan suunnittelutarpeen. Suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Hepomäen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen (16.7.2019) yleiskaava, jonka mukaan hanke sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T). Sen itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilukäyttöä (MU) ja länsipuolella maa- ja metsätalousalue (M). Kiertotaloustoiminta siihen kytkettävissä olevine tavoitteineen ja vaikutuksineen ei sovellu yleiskaavan mukaiselle teollisuus- ja varastoalueelle (T). Sen ympäristövaikutukset ovat erilaiset eikä niitä ole kaavan laadinnan yhteydessä arvioitu kiertotalouden näkökulmassa. Näin ollen yleiskaavan käyttötarkoituksessa ei ole huomioitu kiertotalouden mukaisen yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, mikä edellyttää asemakaavoitusta käyttömuodon tarkistamiseksi ja määräyksien muodostamiseksi. Hanke aiheuttaa haittaa alueen yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Päätöksessä asemakaavan tarpeettomuuden perustelu sillä, että kyse ei ole taajamatyyppisestä rakentamisesta, koska rakentamisen tehokkuusluvaksi tulee noin 0,15, joka on haja-asutusalueella olevalle teollisuusalueeksi kaavoitetulle kiinteistölle vähäiseksi luokiteltava tehokkuus. Lisäksi perusteluna on, että hanke ei edellytä mittavaa rakentamista vaan on tilaa vievää rakentamista ja on taajaman ulkopuolelle sijoitettavaa rakentamista. Kaikki nämä näkökohdat ovat perusteettomia eivätkä anna edellytyksiä suunnittelutarveratkaisulle, koska kyse on suunnittelutarvealueesta ja sen rakentamisen ohjaamisen velvoitteesta, jonka ensisijaisena lähtökohtana on asemakaavoitus. Lisäksi kaupunkirakennesuunnitelma luo pohjan asemakaavoitettavalle alueelle ja taajama-alueen muodostumiselle eikä sitä eikä taajamoitumisastetta ohjaa esitetty tehokkuusluku. Hanke edellyttää asemakaavan ja strategisen suunnitelman rakentamisen ohjaamiseen. Asemakaavoituksen osalta on keskeistä hallita ja huomioida pysyvien tilavarausten ja käyttötarkoitusten osalta vihreän siirtymän ja kiertotalouden edellytykset sekä toimintojen luvituksen edellytykset kaavan mukaisuuden näkökulmasta.

Hanketta varten on muodostettu määräala yleiskaavassa osoitetun teollisuus- ja varastoalueen (T) pohjoisosaan. Asemapiirustuksen mukaan määräala rajauksineen sulkee pois alueen eteläisen osan hyödyntämismahdollisuuden ja jättää huomioon ottamatta tarvittavat kulkuyhteydet siirtäen ratkaisut yleiskaavatavoitteiden vastaisesti viereisille MU- ja M-alueille. Eteläisen osan hyödyntäminen yleiskaavan tavoitteen mukaisena teollisuus- ja varastoalueena (T) heikkenee tai estyy kokonaan hankkeen vaikutuksien kautta. Hanke aiheuttaa haittaa alueen kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle.

Yhteenvetona on, että hanke on asiakirjoiltaan puutteellisesti selvitetty. Hanke edustaa kaikessa laajuudessaan ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Se aiheuttaa haittaa alueen yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hankkeeseen kohdistuu selkeästi suunnittelutarve. Päätöksen perustelut eivät ole riittäviä. Toimivallan peruste ei ole MRL 171.1§. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Päätökselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mitään edellytyksiä ja näin ollen päätös on kumottava.