

**ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUELLE**

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

SÄHKÖPOSTILLA

**VASTASELITYS ASIASSA 821/2024**

**Valituksenalainen päätös**

Kuopion kaupunginvaltuusto 25.3.2024 § 16

**Valittaja**

nimi

**Valittajan asiamies ja prosessiosoite**

nimi

OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja  
Kiinteistölakimies Suomi Oy  
Käsityöläiskatu 4a, 20100 Turku

sähköposti

puhelinnumero

**SELOSTUS ASIASTA**

Itä-Suomen hallinto-oikeus on 25.6.2024 vastaselityspyynnöllään varannut valittajalle tilaisuuden lausua Kuopion kaupunginhallituksen antamasta lausunnosta.

Kaupunginhallituksen lausunto ei anna aihetta muuttaa valittajan vaatimuksia tai niiden perusteita ja valittaja vetoaa valituksessaan esittämäänsä. Lisäksi valittaja lausuu seuraavaa.

Kiinteistölakimies Suomi Oy  
Postiosoite Käsityöläiskatu 4 a  
20100 Turku  
puhelin 020 752 8400  
info@kiinteistolakimies.fi  
www.kiinteistolakimies.fi  
y-tunnus 1065454-2, ALV rek

Turku  
Käsityöläiskatu 4 a  
puhelin 020 752 8400

Oulu  
Elektroniikkatie 10  
puhelin 020 752 8400

Tampere  
Hämeenkatu 20 A  
puhelin 020 752 8402

Kuopio  
Microkatu 1  
puhelin 020 752 8400

Helsinki  
Eteläesplanadi 22 B  
puhelin 020 752 8403

Espoo  
Bertel Jungin aukio 5  
puhelin 020 752 8403

## VASTASELITYKSEN PERUSTEET

### Osayleiskaava ei ole maanomistajille tasapuolinen

#### Osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta ja yleispiirteisyydestä

Kaupunginhallitus on esittänyt vastineessaan:

*”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.”*

Kaupunginhallitus johtopäätös siten on, että kaavaratkaisu olisi yhdenvertainen, koska AP-alueiden rakentaminen tutkitaan vasta asemakaavalla eikä tällä hetkellä ole varmaa, tuleeko myöskään AP-alueille rakentamista.

Valituksenalaisessa kaavaratkaisussa on kuitenkin varmuudella ratkaistu se, ettei valittajan omistamaa kiinteistöä voida hyödyntää rakentamiseen, koska tällainen ratkaisu olisi yleiskaavan vastainen eikä siten MRL 42 §:n ja 54 §:n vaatimukset voisi tällaisessa ratkaisussa täyttyä. Toisin sanoen AP-alueiden hyödyntäminen rakentamiseen tulee olemaan todennäköistä, mutta rakentaminen valittajan omistamalle kiinteistölle tulisi olemaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaista ja mahdotonta. Tämä on ilmeisellä tavalla yhdenvertaisuuden vastaista.

#### Emätilatarkastelun tarpeesta

Emätilaperiaate on kaavoituksessa yleisesti käytetty apukeino kaavoituksen yhdenvertaisuuden vaatimuksen täyttämiseksi. Pelkästään emätilaselvityksen tekemättä jättäminen ei johda lainvastaisuuteen, mikäli kaava-asiakirjoihin sisältyy jokin toisenlainen selvitys, jonka perusteella kaavoituksen yhdenvertaisuutta voidaan arvioida. Tällaista selvitystä ei kaava-asiakirjoihin kuitenkaan sisälly.

Kuopion kaupungin kaavoittaja on esittänyt valittajalle 30.5.2023 (liite 1), että Kokkoniemeen on sallittu asuinrakentamista nykyisille mökkipaikoille ja perusteena tälle on *”keskeisempi sijainti ja maanomistajien kanssa kauppakirjoissa sovitut seikat.”* Minkäänlaista selvitystä ei kuitenkaan ole toimitettu siitä, minkä vuoksi sijainti olisi keskeisempi ja mitä sellaista maanomistajien kanssa on kauppakirjoissa sovittu, mikä oikeuttaa tämänkaltaiseen valittajaa syrjivään kaavaratkaisuun.

Kaupungin kaavoitusmenettelyn yhdenvertaisuutta voidaan muutenkin pitää kyseenalaisena. Esimerkiksi ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin annetuista vastineista (liite 2, s. 15) ilmenee, miten muistuttaja yksityishenkilö A sai lisää rakennusoikeutta vain ainoastaan väittämällä, että kaupunki oli luvannut rakennusoikeuden nostamista. Minkäänlaista selvitystä ei kuitenkaan ollut tehty, josta voitaisiin arvioida rakennusoikeuden jakautumisen sekä tällaisen ”lupauksen” yhdenvertaisuutta. Kaavoitusmenettely ei ole läpinäkyvää eikä asiassa tehtyjen selvityksien perusteella ole mahdollista arvioida, millä perusteilla rakennusoikeutta jaetaan kullekin maanomistajalle.

Valituksenalaisen päätöksen kaava-asiakirjoihin ei 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.

### **Kaavaratkaisulle ei ole maankäytöllisiä perusteita**

#### Kunnallistekniikasta ja sijainnista

Kaupunginhallitus toteaa, että:

*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.*

--

*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.*

Kaava-asiakirjoissa ei ole mitään kokonaistaloudellisista ja yhteiskuntataloudellisista hyödyistä tehtyä selvitystä, jonka perusteella Oraviniemen, Kokkonien ja Luhdanniemen alueita olisi verrattu toisiinsa. Kaupunki ei ole voinut määrittää asiaa, jota ei lainkaan ole selvitetty.

Kaupunginhallituksen vastineen mukaan valituksenalainen yleiskaava on yleispiirteinen, joten on täysin selvää, että virkistysalueyhteydet Kokkonien ja Luhdanniemen AP-alueiden sekä toisen rivin AP-alueiden välissä ovat ns. veteen piirrettyjä viivoja ja on lähtökohtaisesti kaavanlaatijan harkintavallassa, miten kapeiksi tai leveiksi nämä virkistysalueyhteydet suunnitellaan. Valittajan omistaman kiinteistön ja toisen rivin AP-alueen väliin jäävä virkistysalueyhteys jäisi tällä hetkellä noin 10 m leveämmäksi kuin Kokkonien tai Luhdanniemen, joten ero ei tälläkään hetkellä ole lainkaan merkittävä.

Valittajan omistamalle kiinteistölle on tälläkin hetkellä tieyhteys, joka kulkee luo-1-alueen läpi. Tien parantaminen kaduksi ei olisi kustannuksiltaan merkittävää, kun huomioidaan yleiskaavalla lisääntyvän rakentamisen laajuus. Kunnallistekniikan tuominen toisen rivin AP-alueesta noin 50–100 m matkan valittajan omistaman kiinteistön/tontin rajalle toisi korkeintaan muutaman tuhannen euron lisäkustannukset noin 399 miljoonan euron hankkeeseen (kaavaselostus, s. 79).

#### Luontoarvoista

Kaupunginhallituksen mukaan:

*”Valituksessa verrattujen kiinteistöjen lähetyillä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1) ja myös ne ovat niemessä, kuten myös valituksessa todetaan. luo-1-alueilla on määräyssiällön mukaisesti todettu luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n tarkoittamia (esim. liito-oravan) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.”*

--

*”Valittaja ei ole asiakirjoissaan osoittanut, että luontoarvoilla ei olisi vaikutusta ko. kiinteistön rakentamisolosuhteisiin.”*

Osayleiskaavoitusta on täsmennetty useaan otteeseen ennen sen saattamista nyky muodossaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Mm. kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavan valmistelussa on huomioitu, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen vuoksi Kokkonien alueelle tulee kaavoittaa viheryhteys (liite 3). Samanlainen viheryhteys on täysin mahdollista suunnitella myös Oraviniemen alueelle. Valittajan kiinteistölle kulkee tälläkin hetkellä luo-1-alueen läpi tie, joten liito-oravien elinympäristö olisi tämän tieyhteydenkin puolesta mahdollista suunnitella

vaivattomasti liito-oraville suotuisaksi ilman vähäistä suurempia muutoksia nykytilanteeseen.

Kunnan lakiin perustuvana velvollisuutena on kaavoitusvaiheessa laadittavin riittävin selvityksin osoittaa, että valittajan omistama kiinteistö poikkeaa olosuhteiltaan niin merkittävästi Kokkonien ja Luhdanniemen kiinteistöistä, että valittu maankäytöllinen ratkaisu on tämän vuoksi perusteltu. Tällaista selvitystä ei ole kaavoitusvaiheessa tehty. Valittajan tehtävänä ei ole valvoa, että viranomaisen toimii oikeusvaltioperiaatteen mukaisesti lainmukaisesti ja pidättäytyy tekemästä yhdenvertaisuuden vastaisia päätöksiä.

Selvitykset ovat olleet riittämättömiä, minkä vuoksi kunnanvaltuuston päätös on lainvastainen.

#### Kotirauhan suojasta

Maanomistajan kiinteistöä ei voida käyttää yleiskaavassa tarkoitettuun virkistyskäyttöön, koska se on kotirauhan piirissä, minkä vuoksi kaavaratkaisu ei ole maankäytöllisesti perusteltu. Maankäytöllisesti perusteltua ei ole tehdä kaavaa, jota ei voida toteuttaa suunnitellulla tavalla.

#### **Osayleiskaava aiheuttaa kohtuutonta haittaa**

Kaava aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kaupunginhallituksen vastine ei anna aihetta arvioida asiaa toisin.

#### **OIKEUDENKÄYNTIKULUVAATIMUS**

Viranomaisen tulee korvata valittajan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti. Valittajan tämänhetkiset kulut ovat 6265,75 euroa (sis. alv.)

**Laati**

allekirjoitus

nimi

OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

nimi asiamiehenä

Turussa 11.7.2024

**LIITTEET**

1. Kaavoittajan sähköposti 30.5.2024
  - teema: valitun kaavaratkaisun perusteena on maanomistajien kanssa kauppakirjoissa sovitut seikat
  
2. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen 24.4.2023
  - teema: kaavoitusmenettelyssä rakennusoikeuden jakautuminen on tapahtunut epäyhdenvertaisesti
  
3. Vanuvuoren osayleiskaavaehdotuksen muutokartta
  - teema: kaavoituksen aikana kaavoitus on täsmentynyt ja liito-oravat on huomioitu viheryhteyden avulla
  
4. Oikeudenkäyntikululaskut 18.3.2024-22.4.2024, 25.6.2024-28.6.2024 ja 8.7.2024-11.7.2024
  - teema: oikeudenkäyntikulujen perusteet ja määrä