

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien poikkeamis- ja suunnittelutarvapäätöksestä 30.08.2022 § 123 tehtyä valitusta

Tekninen lautakunta 29.11.2022 § 164

286/10.03.00.01/2022

Itä-Suomen hallinto-oikeus (1925/03.04.04.04.16/2022, 4.10.2022) on pyytänyt Kontiolahden kunnan teknistä lautakuntaa antamaan lausuntonsa teknisen lautakunnan päätöksestä 30.08.2022 § 123 tehtyyn valitukseen.

Kielteisen poikkeamis- ja suunnittelutarvelupapäätöksen saaneen hakijan mukaan hänelle ei ole osayleiskaavan laatimisaikana vuonna 2004 ilmoitettu millään tavalla, että hänen omistama tila kaavoitetaan miltein kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL). Rakentamiseen varattu määräala olisi noin 5000 m², ja on osittain AP-alueella ja VL-alueella. VL-alueeksi jäisi vielä yli 5000 m².

Valittajan mukaan suunniteltu hanke ei haittaisi mahdollista tulevaa kaavoitusta, koska se sijoittuu luonnollisena jatkumona vuonna 1985 ja 2005 rakennettujen asuintalojen kanssa. Hän mainitsee, että Onttolan asemakaavoituksesta on puhuttu 20 vuotta, eikä päätöstä asialle ole tai hanketta käynnistetty.

Valittajan mukaan tuleva asuinrakennus liitetään alueen kunnallistekniikkaan; vesi-, sähkö ja jätevesiverkostoon. Liikenneyhteys paranee, kun alueen tiet kunnostetaan. Samalla paranee jätehuolto, myös VL-alueelle. Valittaja mainitsee, että lähipalveluihin on kaksi kilometriä.

Valittaja huomauttaa, että maisema on muotoutunut Höytiäisen kanavan ruoppauksen (v. 1985) jälkeen. Tuleva asuinrakennus soveltuisi hyvin ympäristöön. Valittaja mainitsee, että kulttuuriympäristölliset arvot, kuten esimerkiksi bunkkerimuseo, juoksuhaudat ja salpalinjan esteet ovat noin 2-3 kilometrin päässä kanavan länsipuolella. Joensuun kaupunki on kaavoittanut Marjalan asuinalueen tuohon ympäristöön. Lisäksi luonnonsuojelualue on 2,7 kilometrin päässä Höytiäisen kanavan suistossa.

Valittaja kertoo, että on syntynyt tähän ympäristöön, ja tietää kanavan historiasta sekä osaa vaalia vanhoja perinteitä. Valittaja mainitsee, että virkamies esittelee käsiteltävän asian virkavastuulla, joten hänen pitää pysyä totuudessa, eikä etsiä kyseiselle asialle esteitä useiden kilometrien päästä. Valittajan mukaan häntä ei kohdella tasapuolisesti kansalaisena eikä kontiolahtelaisena.

Valittaja tuo esille, että hänellä ei ole tiedossa vastaavaa aluetta Höytiäisen kanavan varrella, jossa voisi alkaa rakentaminen, jos hänelle myönnetään hakemuksen mukainen lupa.

Lausunto

Valitusperusteisiin tekninen lautakunta vastaa seuraavaa.

Kaavasta on tiedotettu lain edellyttämällä tavalla, jolloin maanomistajilla on ollut mahdollisuus jättää mielipiteitä ja muistutuksia. Osayleiskaavaluonnos ja -ehdotus ovat olleet julkisesti nähtävillä Joensuun Carelicumissa ja teknisellä virastolla, Kontiolahden teknisellä toimistolla ja Liperin maankäyttötoimistolla sekä Ylämyllyn kirjastolla. Kaava-aineistoon on päässyt tutustumaan myös internetissä.

Kaavan vireillätulosta, suunnitelmaohjelmasta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu sekä järjestetty yleisötilaisuus. Lisäksi sanomalehti Karjalaisessa 3.4.2003 on ennen osayleiskaavaluonnoksen nähtäville asettamista kuulutettu kolmesta yleisötilaisuudesta, jotka on suunnattu erityisesti suunnittelualan maanomistajille.

Valittajan omistama tila sijaitsee osayleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavalla lähivirkistysalueella, jossa rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Osayleiskaavassa on nimenomaisesti määritelty asemakaavoitettavat alueet, joiden yksityiskohtaisemmat aluevarausten toteuttamistavat ratkaistaan asemakaavoitusvaiheessa.

Tila kuuluu myös suunnittelutarvealueeseen. Rakentaminen suoraan osayleiskaavan perusteella ei ole mahdollista, sillä rakentamisen tulee perustua alueelle hyväksytyyn asemakaavaan. Lisäksi kyseessä on rantaan rajoittuva tila, jolloin myönteinen lupa nostaisi rantamitoitusta.

Kaavoitusvaiheessa valittajalla oli omistuksessaan rakennuspaikka. Osayleiskaavaa laadittaessa maanomistajan omistuksessa oli tila RN:o ■■■■■, josta on vuonna 2021 lohottu määräala tilaksi RN:o ■■■■■, joka sijaitsee kaavan AP-alueella. Tälle tilalle jäi asuinrakennus talousrakennuksineen. Kiinteistön muodostaminen ei ratkaise rakentamista. Tila RN:o ■■■■■ sijoittuu osayleiskaavassa pääosin lähivirkistysalueelle.

Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta kaavoittaa pääasiassa omia maitaan. Alueella ei ole tällä hetkellä kunnan maanomistusta eikä kunta näe tarpeelliseksi vielä käynnistää asemakaavoitusta alueelle. Kunta harkitsee kaavoitustarpeen resurssien ja tarpeen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kyseisellä tilalla ei ole tällaista kaavaa. Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Luvan myöntäminen vaarantaisi kaavan mukaisen alueen käyttötarkoituksen.

Haettu poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu on käsitelty virkavastuulla ja totuudessa on pysytty. Kielteiseen päätökseen ei ole etsitty esteitä useiden kilometrien päästä. Kunta pyrkii kohteemaan asukkaitaan tasapuolisesti. Poikkeamislupaa uuden asuinrakennuspaikan muodostamiselle asemakaavoitettavalle alueelle ei ole kunnassa myönnetty moneen vuoteen. Rakentamisessa on myös otettava huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kyseisen luvan myöntäminen vaarantaisi asukkaiden tasapuolisen kohtelun, sillä myös muille vastaaville paikoille olisi myönnettävä luvat uuden asuinrakennuspaikan muodostamiselle. Ennen uusien asuinrakennuspaikkojen muodostamista alueelle on laadittava asemakaava.

Vaikka tila olisi liitettävissä alueen kunnallistekniikkaan, sinne on tieyhteys, palvelut ovat lähellä ja rakennus sopisi hyvin ympäristöön kulttuuriympäristölliset arvot huomioon ottaen, se ei poista sitä tosiasiaa, että alue on asemakaavoitettava. Höytiäisen kanavan ranta-alueilla yleisratkaisuna on ollut, ettei rantaan rajautuvia uusia

rakennuspaikkoja muodosteta alueen ympäristöllisistä ja laajemmista mm. taajamarakenteisiin kytkeytyvistä virkistyskäytöllisistä arvoista johtuen. Asemakaavavaiheessa tarkistetaan rakennuspaikan soveltuvuus asumiseen huomioimalla alueen kulttuuriympäristölliset ja virkistyskäytölliset arvot. Joensuun kaupunki on laatinut asemakaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavassa osoitetulle asemakaavoitettavalle Marjalan alueelle, jolloin kuntarajan toiselle puolelle rakentaminen on ollut mahdollista.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuihin ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä esitetyn lausunnon teknisen lautakunnan päätöksestä 30.08.2022 § 123 tehtyyn valitukseen. Lausunnossa sekä poikkeamis- ja suunnittelutarveluvassa esitetyn perusteella valitus tulisi hylätä ja teknisen lautakunnan 30.08.2022 § 123 tekemä päätös pysyttää voimassa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
