



Konsernipalvelut

Valitus  
9.11.2023

Julkinen

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus  
Torikatu 34 – 40  
90100 Oulu  
[pohjois-suomen.hao@oikeus.fi](mailto:pohjois-suomen.hao@oikeus.fi)

Asia Valitus

Valituksen tekijä

Kajaanin kaupunginhallitus

Prosessiosoite

Kajaanin kaupunki  
Pohjolankatu 13  
87100 Kajaani  
[kajaani@kajaani.fi](mailto:kajaani@kajaani.fi)

Päätös, jota valitus koskee

Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen lautakunnan lupajaoston päätös  
11.10.2023 § 54 (päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-417-9-88).

Valitusaika

Julkipano 13.10.2023, päätöksen antopäivä 16.10.2023

Valitus

Kajaanin kaupunginhallitus pyytää Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta kumoamaan ympäristöteknisen lautakunnan lupajaoston tekemän päätöksen (11.10.2023 § 54) ja hylkäämään poikkeamishakemuksen.

Perustelut

Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto on 11.10.2023 § 54 tekemällään päätöksellä hyväksynyt poikkeamislupahakemuksen, jolla on haettu poikkeamislupaa vuonna 2001 voimaan tulleen oikeusvaikutteisen Oulujärven rantayleiskaavan käyttötarkoituksesta, ranta-alueelle sijoittuvan loma-asunnon muuttamisesta pysyväksi ympärivuotiseksi asunnoksi kiinteistöllä 205-417-9-88.



Konsernipalvelut

Valitus  
9.11.2023

Julkinen

Kajaanin kaupungin hallintosäännön 27 § (Kaupunginvaltuusto 29.5.2017, voimaantulo 1.6.2017) mukaisesti toimivalta poikkeamisluvan myöntämisestä on Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen lautakunnan lupajaostolla. Poikkeamislupa on valmisteltu Kajaanin kaupungin ympäristöteknisellä toimialalla kielteisenä ympäristöteknisen lautakunnan lupajaoston käsiteltäväksi ja päätettäväksi. Esittelijä on esitellyt asian valmistelun mukaisesti. Lupajaosto on päättänyt hyväksyä poikkeamislupahakemuksen valmistelun vastaisesti myönteisenä poikkeamispäätöksenä.

Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaoston tekemä myönteinen päätös poikkeamisluvasta on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun, kaavan mitoituseriaatteiden ja hyvän hallinnon oikeuseriaatteiden vastainen ja haittaa kaavan toteutumista. Päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädettyjä poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä. Kaupunginhallitus katsoo, että lupajaoston tekemälle myönteiselle poikkeamispäätökselle ei ole lainmukaisia perusteita.

Oikeusvaikutteinen Oulujärven rantayleiskaava perustuu kantatilaselvitykseen. Kantatilaselvityksessä on tutkittu tilakohtaiset rakennusoikeudet mitoitukseen perustuen. Oulujärven rantayleiskaavassa käytetyssä mitoituksessa yhtenä mitoituserusteena on, että kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) vastaa yhtä ympärivuotisen asuinrakennuksen paikkaa (AP).

Kaavaselostuksen sivulla 5 on todettu, että maanomistaja voi vaikuttaa kaavan vahvistamisen jälkeen rantarakentamiseen siltä osin, mikäli hänellä on kaavassa rakennusoikeutta vähintään kahden loma-asunnon verran. Tällöin hänellä on oikeus rakentaa ranta-alueelle joko kaksi loma-asuntoa tai yksi ympärivuotinen asuinrakennus. Kaavan laadintavaiheessa on maanomistajien esittämät tavoitteet näiltä osin otettu huomioon. Käyttötarkoituksen muutoksissa on edellytetty kahta lomarakennuspaikkaa ympärivuotiseksi rakennuspaikaksi muutettaessa. Kyseisessä poikkeamislupahakemuksessa on haettu käyttötarkoituksen muutosta yhdelle loma-asunnon rakennuspaikalle. Kaavan mitoituserusteen mukaan päätös kasvattaa kaavan mitoitusta.

Kaavoituksessa ja sitä koskevassa oikeuskäytännössä (ml. poikkeamismenettely) on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi edellytetty sellaista mitoitusselvitystä, jonka perusteella voidaan arvioida maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista erityisesti rantarakentamisessa (esimerkiksi KHO 2013:91, KHO 2013:110, KHO 2014:2). Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaoston tekemä myönteinen päätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyväksi ympärivuotiseksi asunnoksi on oikeusvaikutteisen Oulujärven rantayleiskaavan vastainen ja jättää huomiotta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen.



Konsernipalvelut

Valitus  
9.11.2023

Julkinen

Annettu päätös voi johtaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen myötä tilanteeseen, jossa alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille tulisi sallia poikkeamisluvalla käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi ympärivuotiseksi asunnoksi. Tämä johtaisi edelleen kaavalla suunnittelemtoman asuinkäytön lisääntymiseen alueella.

Edellä mainituilla ja lupajaoston esittelytekstissä esitetyillä perusteilla Kajaanin kaupunginhallitus pyytää hallinto-oikeutta kumoamaan lupajaoston päätöksen 11.10.2023 § 54.

Kajaanissa 9.11.2023

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

Jari Tolonen

kaupunginjohtaja

Tuija Aarnio

hallintojohtaja

- Liitteet:
1. Pöytäkirjanote Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto 11.10.2023 § 54
  2. Oulujärven rantayleiskaavan kaavaselostus
  3. Oulujärven rantayleiskaavan kaavamääräykset
  4. Kaava Vuottolahti
  5. Kaava Vuottoniemi
  6. Kaava Uimaniemi



Konsernipalvelut

Valitus  
9.11.2023

Julkinen

7. Kaava Vuolijokisuu
8. Kaava Ojanperä
9. Kaava Käkisaari
10. Kaava Manamansalo
11. Ajantasakaavaote Vuottolahti