

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Torikatu 34-40

90100 Oulu

viite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 15.11.2023, Dno 1647/03.04.04.16/2023

Kajaanin kaupungin ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaoston lausunto Kajaanin kaupunginhallituksen 9.11.2023 tekemään vali­tukseen lupajaoksen poikkeamislupapäätöksestä 11.10.2023 § 54, Poikkeamislupahakemus 205-417-9-88

Ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaosto pyytää Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään Kajaanin kaupunginhallituksen 9.11.2023 tekemän vali­tuksen lupajaoston poikkeamislupapäätöksestä 11.10.2023 §54, Poikkeamislupahakemus 205-417-9-88.

Ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaosto perusti pitkän harkinnan jälkeen päätöksensä vastoin valmistelijan näkemystä seuraavin perustein:

1. Kajaanin kaupungin ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaosto hyväksyi kokouksessaan 17.8.2022 § 38 Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-417-9-132 (Liite nro 29), Otanmäki, poikkeamisluvan valmistelijan esityksen mukaisesti. Kyseiseen päätökseen ei ollut myöskään kaupunginhallituksella huomautettavaa. Kyseinen kiinteistö sijoittuu samalle kyläalueelle ja päätöksen valmisteluissa ei ollut esittää esteitä kyseiselle poikkeamislualle. Lupajaosto kokee ongelmallisena olla myöntämättä samalle alueelle sijoittuvan kiinteistön poikkeamislupaa maanomistajien yhteisvertaisen kohtelun perusteella. Muita ennakkotapauksia kyseisellä alueella ei ole.
2. Vuolijoen entisen kunnan (kuntaliitos vuonna 2007, voimassa oleva rantayleiskaava on vuodelta 2001) rakennusoikeus poikkeaa muiden Kajaanin alueen rantaosayleiskaavojen rakennusoikeudesta, koska Kajaanin alueen rantaosayleiskaavoissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen mutta Vuolijoen kaavassa rakennusoikeudesta on määrätty kaavassa. Tämä poikkeama on selkeästi tiedostettu kaupungin hallinnossa, kuten voimassa olevassa maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa (Liite nro 30) mainitaan, on se syytä uusia vastaamaan maanomistajien tasa-arvoisuutta rantarakentamisessa koko kaupungin alueella. Ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaosto katsoo, että tätä kaavan uudistamista on lykätty kohtuuttomasti maanomistajien näkökulmasta yli 15 vuotta.
3. Kuten ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaoston päätöksessä on mainittu, poikkeusluvan edellytykset täyttyvät muilta osin kuin kantatilaselvityksen määräämien rakennuspaikkojen osalta. Alue oli mainittu kaupunginvaltuuston edellisessä maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa erityisesti sovellettavaksi vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseksi asunnoiksi, johtuen kaupungin kylärakenteen vahvistamiseksi. Nyt voimassa oleva maankäyttöpoliittinen ohjelma ei halua rajoittaa käyttötarkoituksen muutoksia alueellisesti, mutta tahto on mahdollistaa rantarakentaminen ja asuminen koko kaupungin alueella. Kyseinen alue soveltuu tähän, kuten aiemmin on valtuusto esittänyt, erinomaisesti.

4. Kajaanin kaupunki on maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti käynnistämässä alueelle kaavoituksen uudistamisprosessia. Kaupungin valtuuston ohjaava maankäyttöpoliittinen ohjelma (Liite nro 30) määrittää seuraavasti:

” Vuolijoen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeus poikkeaa muiden Kajaanin alueen osayleiskaavojen rakennusoikeudesta, koska Kajaanin alueen rantaosayleiskaavoissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen mutta Vuolijoen kaavassa rakennusoikeudesta on määrätty kaavassa. Vuolijoen rantaosayleiskaavan alueella on myös toiveita rakennuspaikkojen muuttamisesta loma-asumisesta pysyvään asumiseen, mikä edellyttää kaavan mitoituksen uudelleen tarkastelua. Voimassa olevassa kaavassa on käytetty mitoitusperustetta, jossa yksi pysyvän asumisen AP-rakennuspaikka vastaa kahta loma-asumisen RA-rakennuspaikkaa. Kaavassa on mahdollista tarkastella vyöhykkeittäistä mitoitusta, jossa esim. etäisyys palveluihin vaikuttaa mitoitusvyöhykkeisiin. Kaavan päivittäminen edellyttää kaavan laatimista kokonaan uudelleen.”

Mielestämme alueen asukkaat ovat tätä kaavamuutosta odottaneet tarpeeksi ja kyseinen kiinteistö täyttää erinomaisesti etäisyyden palveluihin ja vahvistaa kylärakennetta, kuten olemme päätöksessämme kirjanneet.

Niiltä osin, kun kaupunginhallitus esittää päätöksen olevan hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden vastaista, kyseenalaistamme täysin tämän näkemyksen. Ympäristöteknisen lupajaoston jäsenet pyrkivät toteuttamaan kaupunginvaltuuston ohjeistuksen, aikaisempien päätösten, vallitsevan lainsäädännön sekä kaavoituksen puitteissa mahdollisimman monimuotoista asumista kaupunkimme alueella. Koska olemme aikaisemmassa päätöksessä hyväksyneet samalla alueella täysin vastaavan poikkeuslupahakemuksen käyttötarkoituksen muutokselle myönteisen valmistelun pohjalta, koemme epäoikeudenmukaiseksi hylätä tämän hakemuksen, huomioiden kuntalaisten ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun. Tämä kumoo myös kaupunginhallituksen näkemän uhan siitä, että suunnittelemattoman asuinkäytön lisääntyminen kasvaisi vedoten tähän kyseiseen päätökseen.

Päätös ei edellä esitetyin perustein aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

LIITTEET

1. Lupaj Pöytäkirjan_ote_Ympäristöteknisen_lautakunnan_lupajaosto_11.10.2023_§54
2. Lupaj Julkipano Poikkeamislupapäätöksestä 11.10.2023 § 54 12.10.2023
3. Lupaj Poikkeamislupahakemus 6.6.2023
4. Lupaj Poikkeamislupahakemuksen liite Lainhuutotodistus 6.6.2023
5. Lupaj Naapurinkuuleminen_MT 6.6.2023
6. Lupaj Naapurinkuuleminen_LP 6.6.2023
7. Lupaj Naapurinkuuleminen_KA 6.6.2023
8. Lupaj Naapurinkuulemiskartta 7.6.2023
9. Lupaj Poikkeamislupakartta 7.6.2023

10. Lupaj Asemapiirros 6.6.2023
11. Lupaj Ympäristökartta 7.6.2023
12. Lupaj Yleissijaintikartta 7.6.2023
13. Lupaj Aktiiviset_rakennusluvat_ja_muutosluvat_Vuottolahden_osa_alue 12.12.2023
14. Lupaj Valmiit_rakennukset_Vuottolahden_osa_alue 12.12.2023
15. Lupaj Poikkeamisluvat_Vuottolahden_osa_alue 12.12.2023
16. Lupaj Tiet_Vuottolahden_osa_alue 12.12.2023
17. Lupaj Vesihuolto_Vuottolahden_osa_alue 12.12.2023
18. Lupaj Kaava 1_7 Uimaniemi 12.10.1998
19. Lupaj Kaava 2_7 Vuottolahti 12.10.1998
20. Lupaj Kaava 3_7 Vuottoniemi 12.10.1998
21. Lupaj Kaava 4_7 Vuolijokisuu 12.10.1998
22. Lupaj Kaava 5_7 Ojanperä 12.10.1998
23. Lupaj Kaava 6_7 Uimaniemi Käkisaari 12.10.1998
24. Lupaj Kaava 7_7 Manamansalo 12.10.1998
25. Lupaj Oulujärven_rantayleiskaavan_kaavaselostus_osa_alueet_1.7_7.7 12.10.1998
26. Lupaj Ajantasakaavaote 2_7 Vuottolahti 7.11.2023
27. Lupaj Oulujärven_rantayleiskaavan_kaavamääräykset_osa_alueet_1.7_7.7 8.6.2018
28. Lupaj Yleiskaavamääräykset 8.6.2018
29. Lupaj Pöytäkirjan_ote_Ympäristötekniisen_lautakunnan_lupajaosto_17.08.2022_§38
30. Lupaj Maankäyttöpoliittinen_ohjelma_2023-2026 17.2.2023