

15.8.2023 § 152

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 KUOPIO

Lausuntopyyntö 14.7.2023

Diaarinumero 1455/2023

VALITUS

Kunnallisvalitus asemakaavan hyväksymispäätöksestä

VALITTAJAT

N.N, N.N, N.N, N.N ja N.N

VALITUKSENALAINEN
PÄÄTÖS

Siilinjärven kunnanvaltuusto 12.6.2023 § 29

Simppa, asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavaehdotuksen hyväksyminen
Kaavatunnus 749 6203

VALITTAJAN
VAATIMUKSET

Valittajat eivät esitä yksilöityjä vaatimuksia siitä, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi.

VALITTAJIEN
PERUSTELUT

Valittajat eivät esitä kuntalain tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteluja valituksensa tueksi.

Valittajat esittävät valituksessaan useita jo aiemmissa kaavatyön vaiheissa esille tuomiaan kannanottoja ja kysymyksiä, joita on selitetty kaava-aineistossa ja annettu niihin perustellut vastineet kaavatyön aikana.

KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Siilinjärven kunnan hallintosäännön 21 § 2 mom 22. kohdan mukaan kunnanhallitus antaa selityksen kunnanvaltuuston puolesta valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kunnanhallitus voi yhtyä valtuuston päätökseen.

Kuntalain 135 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa;
tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Valituksessa ei väitetä päätöksen syntyneen virheellisessä järjestyksessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Päätös on syntynyt kunnanvaltuustolle kuuluvan toimivallan nojalla ja sen rajoissa.

Valituksessa ei myöskään väitetä, että asemakaava olisi maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kun valittajat eivät edes väitä eivätkä ole esittäneet perusteluja, että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena olisi ylittänyt toimivaltansa tai päätös olisi muutoin lainvastainen, valitus tulee kuntalakiin perustumattomana jättää tutkimatta tai hylätä.

Mikäli valituksen kuitenkin tulkitaan tarkoittavan, että asemakaava olisi lainvastainen, Siilinjärven kunnanhallitus esittää asiassa seuraavaa:

Asemakaavan lainmukaisuutta tulee arvioida maankäyttö- ja rakennuslain säännösten pohjalta. Erityisesti tulevat tutkittavaksi MRL 54 §:ssä määritellyt asemakaavan sisältövaatimukset.

Valittajan esittämiä kannanottoja ja kysymyksiä arvioidaan seuraavassa MRL:n mukaisen vaatimusten ja kunnan asettamien tavoitteiden näkökulmasta:

<i>Valittajan kannanottoja ja kysymyksiä</i>	<i>Vastaus valittajan esittämiin asioihin</i>
<p>Valituksemme koskee kaavan tasapuolisuutta korttelissa 6219 rivitalotontin AP-12 rakennusoikeudellista tehokkuuslukua, joka on 0,25, vaikka muilla rantatonteilla ko. tehokkuusluku on 0,15. ja josta jätimme oikaisuvaatimuksen. AP- 12 tontilla rakennusalue sijaitsee jyrkällä avokalliolla, josta joudutaan suorittamaan mittavia louhintoja. Rakennuskelpoisen alueen pinta-ala on alle puolet koko tontin pinta-alasta ja loppuosa pl-3 istutettavaa tontin aluetta, jolloin tontin todellinen tehokkuusluku tulee olemaan lähes 0,50 ja tämä tarkoittaa tosi tiheää rakentamista.</p>	<p><i>Vuorellassa ei ole aikaisempia rivitalokohteita, joilla olisi omaa rantaa. Erillispientalojen rantarakennuspaikoilla Vuorellassa rakentamistehokkuus on asemakaavoissa 0,15 - 0,20 ja rantaan ulottuvilla kerrostalorakennuspaikoilla n. 0,6 - 0,8. Rivitalorakentamisessa viime vuosina on käytetty Siilinjärvellä yleisesti rakentamistehokkuutta 0,35 - 0,4, joka mahdollistaa kaksikerroksisen tiiviin rakentamisen. Nyt kaavaehdotuksessa esitetty tehokkuus 0,25 on lähellä sijaitsevien yksikerroksisten rivitalorakennuspaikkojen mukainen ja perusteltu määrä rakennusoikeutta kyseisellä rantarakennuspaikalla.</i></p> <p><i>Maastoon sovitettava kaksikerroksinen rakentaminen edellyttää louhintaa. Rakennuspaikalle kohdistuvat louhintatarpeet tarkentuvat jatkosuunnittelussa.</i></p>

<i>Valittajan kannanottoja ja kysymyksiä</i>	<i>Vastaus valittajan esittämiin asioihin</i>
<p>Kaavamääräyksissä on vaadittu auto-paikka jokaista alkavaa 60 km² kohden + jokaista 5 asuntoa kohden vieraspaikka, joista 21 on sijoitettu autokatoksiin, joten käytettävissä oleva piha-alue jää tosi ahtaaksi, esim. lumien kasaaminen omalle tontille ei onnistu puhumattakaan leikki-, käyttö- ja asunnon lähioleskelualueista.</p>	<p><i>Asemakaavan autopaikkavaatimus on Siilinjärvellä aiemmin rivitalorakentamisessa käytetyn mukainen. Rivitalorakentamisessa on mahdollisuus toteuttaa sekä omaa asuntokohtaista ulko-oleskelu-alueita että yhteistä piha-alueita. Ko. asemakaavassa jää lisäksi saunarakennukset ja runsaasti luonnontilaista ranta-alueita asukkaiden yhteiseen käyttöön. Tontinkäyttösuunnittelua on tehty asemakaavatyön rinnalla.</i></p>
<p>Kunnan vastine oikaisuvaatimukseemme oli seuraava:</p> <p>Yksityisessä omistuksessa olevan rantarakennuspaikalle on haettu asemakaavamuutosta siten, että nykyisen omakotitalon paikalle olisi mahdollista sijoittaa kaksikerroksista rivitalorakentamista n. 1600 kerrosneliömetrin verran. Kaavamuutoksella tutkitaan maanomistajan, rakennusliike Lapti Oy:n toivomuksesta nykyisen omakotitalorakennuspaikan kehittämistä tehokkaampaan asuinkäyttöön. Saman rantarakennuspaikan länsipuoleiselle osalle on syksyllä 2021 myönnetty poikkeamislupa omakotitalon rakentamiselle. Tältä osin asemakaava päivitetään uuden poikkeamisluvalla rakennetun omakotirakennuspaikan mukaiseksi.</p> <p>Käsittääksemme asemakaavan kehittämistarpeesta ja laatisemisesta vastaa kunta eikä grynderi rakennusliike, jonka intressit ja tavoitteet eivät ole asuinaluepoliittisia vaan pelkästään taloudellisia?</p> <p>Lisäksi kunta luovutti vielä 700 m² puisto-alueita "huoltotielle", jolle rakennusalueen pinta-alaa / rakennusoikeuttakin vielä kasvatettiin lisärakennusoikeuden saamiseksi.</p>	<p><i>Asemakaavoja on mahdollista laatia joko kunnan tai yksityiselle maalle. Yksityiselle maalle kaavoitettavasta rivitalorakentamisesta on sovittu kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella, joka on otettu asemakaavan muutoksen tavoitteeksi.</i></p> <p><i>Asemakaavaan on rakennuspaikalle varattu rantaan ja saunarakennuksille kulkeva esteetön kulkuyhteys, jota voidaan käyttää myös huollon ja pelastustien tarpeisiin. Kulkuyhteyttä on mahdollista hyödyntää myös rakentamisen aikaisiin tarpeisiin. Kulkuyhteys sijoittuu osittain nykyisen asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on kaavatyössä katsottu mahdolliseksi osoittaa osaksi rakennuspaikkaa. Virkistysaluetta jää edelleen sen pienentymisestä huolimatta riittävästi Vuorelan asuinalueen tarpeisiin.</i></p>
<p>Kaavan tasapuolisuuteen vedotessa kunnan vastine oli, että asuinpientalojen tehokkuusluku Seitikkipolun ja Rouskupolun rivitaloillakin on 0,25, mutta kyseiset tontit eivät ole rantatontteja. Tämä kyseinen tontti on rantatontti ja silti tehokkuusluku on 0.25 poiketen muiden rantatonttien 0,15 luvusta.</p> <p>Simpan alueella ei ole ennestään rakennettu yhtään rivitaloa rantatontille.</p>	<p><i>Asemakaavan tavoitteeksi on asetettu mahdollistaa nykyisen omakotitalorakennuspaikan kehittäminen tehokkaampaan asuinkäyttöön yleiskaavan mukaiselle asuinpientaloalueelle.</i></p> <p><i>Simpan alue on luonteeltaan väljää omakoti- ja pientaloaluetta, jota asemakaavan muutos edelleen toteuttaa. Maisemaan kohdistuvat muutokset ovat hyvin paikallisia eivätkä aiheuta kenenkään elinympä-</i></p>

<p>Yksittäisen rivitalotontin kaavoittaminen väljästi rakennetulle omakotialueelle on vastoin hyvää kaavoitustapaa.</p> <p>Millä perusteella rantatontille halutaan tiiviimpää asuinpientalorakentamista, vaikka Simpan alueen vetovoimaisuus on perustunut alusta alkaen väljempään rakentamiseen? Vesilläliikkujia ajatellen näkymä muuttuu olennaisesti muistuttamaan muun muassa Kuopion Saaristokaupungin rantoja, joista rantapuustoalueet on harkattu pois rantarakentamisen tieltä. Tämä on urbaania rakentamista, toisin kuin nykyinen luontoa esilletuova "malli". Tämäkin on hyvä huomioida virkistysalueasian / viihtyvyyden kannalta.</p>	<p><i>ristön sellaista merkityksellistä heikentymistä, joka ei olisi perustelua kaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 53.3§).</i></p> <p><i>Uudisrakentamisen myötä alueen katu- ja kunnallistekninen verkosto sekä palvelut tulevat tehokkaampaan käyttöön. Asemakaavan muutos on siten myös kuntatalouden kannalta edullinen ja kunnan kasvutavoitteiden mukainen. Tällä asemakaavan muutoksella saadaan valmiin yhdyskuntatekniikan piiriin rakennuspaikka, joka uudella asuinalueella edellyttäisi merkittävää investointia katuihin, vesihuoltoon ja yleisiin alueisiin.</i></p>
<p>Valittajan kannanottoja ja kysymyksiä</p>	<p>Vastaus valittajan esittämiin asioihin</p>
<p>Valituksen liite 1 – Rivitalorakennuspaikan tontinkäyttösuunnitelmaan valittajan tekemiä huomioita ja maastoleikkausluonnos purettavista ja rakennettavista rakennuksista 1:500.</p> <p>"Huoltotielle lisätty alue 12 m / 700 m². Tielinjaa joudutaan leikkaamaan n. 1 m tiheään metsämaastoon, jolloin alueen kaikki puut kaadetaan, osa myös puiston puolelta."</p> <p>"Louhittava alue. Kalliota joudutaan louhimaan yht. > 4000 m² + LVS-tekniikan kanaalit."</p>	<p><i>Kts. vastaukset edellä.</i></p> <p><i>Kaavatyön aikana tehdyt suunnitelmat ovat alustavia luonnoksia. Rakennuspaikan rakennus- ja toteutussuunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelussa asemakaavan sallimissa rajoissa.</i></p>

Edellä esitetyn perusteella kunnanhallitus toteaa, että asemakaavan muutos on perusteltavissa maankäyttö- ja rakennuslain yleisistä tavoitteista sekä kaavojen sisältövaatimuksesta lähtien. Valitus tulee lakiin perustumattomana hylätä.

Siilinjärven kunnanhallitus

Janne Airaksinen
kunnanjohtaja

Timo Nenonen
kaavoituspäällikkö

LIITTEET / LIITELUETTELO

1. Valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen asemakaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen
 - 749 6203 Simppa asemakaavakartta hyväksytty KV 12.6.2023
2. Kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - 749 6203 Simppa asemakaavaselostus hyväksytty KV 12.6.2023
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 749 6203 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma KH 31.10.2022
4. Luontoselvitys
 - Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutos, luontoselvityksen päivitys 2020
5. Kaikki muistutukset ja niihin annetut vastaukset
6. Kaikki kaavasta sen eri valmisteluvaiheissa annetut lausunnot
 - a) asemakaavan luonnosvaiheen lausunnot
 - b) asemakaavan ehdotusvaiheen lausunnot
 - c) asemakaavan luonnosvaiheen lausuntopalaveri, muistio 29.11.2022
 - d) asemakaavan ehdotusvaiheen lausuntopalaveri, muistio 29.3.2023
7. Alueella voimassa oleva hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen asemakaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen
 - a) 749 6200 Simppa asemakaavakartta hyväksytty KV 20.5.1985
 - b) 749 6202 Simppa asemakaavakartta hyväksytty KV 16.6.1997
 - c) 749 6202 Simppa asemakaavaselostus hyväksytty KV 20.5.1985
8. Alueella voimassa oleva hyväksymismerkinnöillä varustettu yleiskaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen
 - a) Etelä-Siilinjärven yleiskaava. Kaavakartta. KV 2.5.2022
 - b) Etelä-Siilinjärven yleiskaava. Kaavaselostus. KV 2.5.2022
9. Kartta valituksenalaisten alueiden maanomistuksesta
10. Tontinkäyttöluonnos asemakaavoitusta varten Arkkitehtipalvelut / LapTi Oy 9.3.2023