

Marja-Liisa Karttunen
mrj.karttunen@gmail.com
p. 040-5329590

Pyhtään Kunta
kirjaamo@pyhtaa.fi

Muistutus Pyhtään kunnalle, sekä myös Pyhtään kunnan valtuustolle 22.9.2021 päivätystä Hevossaaren osayleiskaavan kaavaluonnoksesta ja sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osayleiskaavan muutos koskee Solö I:n tilaa, R:no 624-405-1-19 Pyhtään Hevossaareissa.

Ilmoitamme vastustavamme Hevossaaren osayleiskaavan muutosesitystä seuraavin perustein ja huomautuksin.

Lisäksi vaadimme, että kaavaesitys hylätään kokonaisuudessaan, eikä kaavaa tule vahvistaa kaavaluonnoksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitusti.

1. Voimassa oleva Hevossaaren osayleiskaava on vahvistettu Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä ja Pyhtään kunta on vaatinut korkeimmassa hallinto-oikeudessa, että kaavaluonnoksessa mainittu kiinteistö Solö 1:19 alue pysyy MU-alueena.

Kaavoitettavaksi esitetty alue tilalla Solö 1:19 on voimassa olevassa Hevossaaren osayleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, eli **MU-alueeksi**, mikä ulottuu, toisin kuin kaavaluonnoksessa todetaan, merenrantaan saakka. Tällä alueella on rakennuskielto. Alue on kaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja / tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kaavamääräyksissä todetaan muun ohella, että alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja että alueelle ei saa rakentaa. Erityistä huomioita on kaavamääräysten mukaan kiinnitettävä mm. rantamaisemien vaalimiseen.

Hevossaaren osayleiskaava on vahvistettu korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä (ks. 26.3.2004 KHO-709). Pyhtään kunta on Hevossaaren osayleiskaavaa käsiteltäessä hallinto-oikeudelle ja korkeimmalle hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa ehdottomasti vaatinut kyseisen MU-alueen säilyttämistä kaavassa. Kunnan perustelut käyvät ilmi KHO:n ja hallinto-oikeuden ratkaisusta. Kunnan lausunnossa korkeimmalle hallinto-oikeudelle on erityisesti tuotu esille, että kysymyksessä olevan MU-alueen kaltaisia rakentamattomia henkireikiä ei ole perusteltua kaavoituksellisin toimenpitein ryhtyä sulkemaan. Vastaavia MU-alueita on osoitettu muillekin tiloille. Alue on kapea kaistale, jota on käytetty tienä ja kulkuyhteytenä.

KHO hyväksyi kunnan perustelut ja pysytti kaavan kunnan vaatimusten mukaisesti. Kysymyksessä olevan alueen MU-varaus on siis vahvistettu KHO:n em. ratkaisussa. Kaava on siis hyväksytty kaavoittajan alkuperäisen näkemyksen ja kunnan tahdon mukaisesti, sekä tilan 1-19 silloisen omistajan tahdon mukaisesti. KHO:n antaman ratkaisun oikeusvoima sitoo kuntaa, kun olosuhteet eivät ole muuttuneet. On erikoista, että nyt Pyhtään kunta muuttaa kantaansa täysin päinvastaiseksi kuin KHO:ssa on vuonna 2004 vaatinut pysyttäväksi ja kun muutos koskee vain yhtä pientä maakaistaletta koko Hevossaaren osayleiskaavassa.

Muutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu täysin päinvastaiseksi, jos alue otetaan rakentamiskäyttöön. Muutos hyödyttää pelkästään yhtä kiinteistönomistajaa, jonka rakennuspaikka myös suurenee. Mikäli kyseinen Mu-alue muutetaan Ra-alueeksi, on muidenkin Mu-alueiden omistajilla oltava oikeus saada MU-alueensa muutetuksi kaavoituksella Ra-alueiksi. Onko yhden kiinteistön omistajan suosiminen tasapuolista kohtelua?

Toisin kuin hanke-aineistossa väitetään, kyseisen alueen ottaminen kaavamuutoksella rakennuskäyttöön aiheuttaa jäljempänä selostetusti myös haittaa naapureille, eikä kaavamuutosta voida pitää siitäkään näkökulmasta tarkastellen tarkoituksenmukaisena ja lainmukaisena.

2. Vuonna 2015 kaavaluonnoksessa olevalle alueelle on lainvastaisesti ilman mitään lupaa rakennettu Venevaja-varastorakennus, jolle jälkikäteen haettiin poikkeamislupaa. Kunnan ilmeisen lainvastainen poikkeamislupapäätös kumottiin Itä-Suomen hallinto-oikeuden lainvoimaisella päätöksellä.

Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on vuonna 2015 rakennettu massiivinen paalutettu hallimainen venevaja-varastorakennus. **Kyseinen rakennus rakennettiin ilman minkäänlaista lupaa kaavassa rakennuskiellossa olevalle MU-alueelle ja lähemmäksi kiinteistömme rajaa kuin laki sallii.** Kiinteistömme puoleisella rakennuksen seinämällä on pitkä ikkunarivistö ja sen yhteydestä olevilta pengerryiltä laitureilta on suora näkymä koko kiinteistöllemme.

Mainittavaa on lisäksi se, että mainitun kaavaluonnoksessa olevan MU-alueen (Solö 1:19) ja samojen omistajien omistaman viereisen tilan Solö 1:5 edessä suoritettiin ennen vuoden 2015 rakennustöitä massiivinen ruoppaus ja vesijättöalueen lunastus. Venevajain sisään kaivettiin kanava ja muutettiin rantaviivaa. MU-alueen (Solö 1:19) ja sen viereisen tilan 1:5 kohdalle on myös rakennettu edellä mainitut massiiviset laiturit. Rantaa on täytetty ja pengerrytetty. Mainitulla MU-alueella maa on noin metrin korkeammalla kuin maa kiinteistömme puolella. Muta, jota on läjitetty MU-alueelle, on valunut ja valuu edelleen rajan yli kiinteistöni puolelle. Massiivisille ruoppauksille ei ole haettu lupia, eikä niistä ole tehty ilmoituksia viranomaisille, eivätkä viranomaiset ole puuttuneet tiedon saatuaan asiaan.

Koska venevajavarastorakennus ja muukin rakentaminen MU-alueella heikentää aivan olennaisesti ja merkittävästi kiinteistömme arvoa ja viihtyisyyttä ottaen esimerkiksi huomioon, että päärakennuksemme ja sen pihapiiri on suojeltu, olemme vastustaneet alusta saakka tämän rakennuksen rakentamista ja olemme olleet yhteydessä asiasta toistuvasti Pyhtään kunnan rakennusvalvontaan. Vastustamisestamme huolimatta rakennustyöt jatkuivat ja kyseinen rakennus valmistui ilman mitään lupia.

1.6.2018 Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaosto teki päätöksen poikkeamisluvasta, josta valitimme Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka 6.9.2019 kumosi lainvastaisena valvontajaoston päätöksen ja hylkäsi Malmströmien poikkeamislupahakemuksen. Pyhtään kunta ja Malmströmit ovat pitäneet Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöstä oikeana, koska eivät ole hakeneet päätökseen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Valvontajaosto 19.2.2020 kehotti Malmströmejä poistamaan luvattoman rakennuksen 30.9.2020 mennessä uhalla, että jaosto ryhtyy hallintopakkotoimenpiteisiin ja uhkasakon asettamiseen. Kun rakennusta ei ollut asetettuun määräaikaan mennessä poistettu, valvontajaosto ryhtyi 7.10.2020 hallintopakkotoimenpiteisiin ja kehotti 10 000 euron sakon uhalla poistamaan rakennuksen 31.3.2021 mennessä. Valvontajaosto kuitenkin poisti päätöksensä ja käsitteli asian uudelleen.

Valvontajaosto myönsi Malmströmeille 31.12.2021 saakka lisää aikaa rakennuksen purkamiselle. Vasta sitten, jos rakennusta ei tuohon ajankohtaan mennessä ole poistettu, valvontajaosto päätöksensä mukaan ryhtyy uudelleen hallintopakkotoimenpiteisiin, uhkasakon asettamiseen sekä poistamiskehotuksen tai teettämisuhan asettamiseen. Valvontajaosto on perustellut 9.12.2020 antamaansa päätöstä sillä, että Malmströmit ovat jättäneet kunnalle Solö 1:19 tilaa koskevan osayleiskaavan muutosesityksen, joka toteutuessaan poistaisi kaavasta tilaa koskevan MU-merkinnän ja samalla alueen rakennuskiellon.

Ja tätä kaavamuutosta nyt ollaan hyväksymässä, mikä herättää meissä naapureissa ihmetystä. Kuntaa ei näytä lainkaan kiinnostavan se, että laitton ja luvaton rakentaminen ja maan muokkaus jälkikäteen hyväksytään kaavamuutoksella piittaamatta lainkaan naapureiden intresseistä ja oikeuksista. Missään vaiheessa kyseinen maanomistaja ei ole neuvotellut kanssamme asiasta, vaan on omavaltaisesti tehnyt, mitä on halunnut. Ja kunta ilmeisimmin siunaa kaiken tämän, vaikka asia on ratkaistu hallinto-oikeudessa.

3. Kaavan hyväksyminen on tarkoitussidonnaisuuden ja tasapuolisen kohtelun periaatteiden vastaista.

Kun tuomioistuimen lainvoimaisella päätöksellä on todettu rakentamisen lainvastaisuus, on tarkoitussidonnaisuuden periaatteen (hallintolaki 6 §) vastaista pyrkiä pelkästään yhtä tilaa koskevalla kaavamuutoksella korjaamaan lainvastaisuus. Lain noudattaminen koskee myös valtuutettuja ja muita luottamusasemassa toimivia henkilöitä, koska julkisen vallankäytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa tulee tarkoin noudattaa lakia (perustuslaki 2 §). Asioita ei voida ratkaista pelkästään sillä perusteella, mikä on kunnan edun mukaista.

Hevossaaren osayleiskaavassa on kysymys, kuten Itä-Suomen vuoden 2019 hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, verrattain tiheästi rakennetusta huvilayhdyskunnasta. **Osayleiskaavassa on jo osoitettu kiinteistöjen rakennusoikeudet ja rakennuspaikat.** Hallinto-oikeuden päätöksessä myös todetaan, että rakennuskiellossa olevan Mu-alueen rakennusoikeus on annettu vieressä olevalle Malmströmien omistamalle kiinteistölle Solö 1:5.

Joka tapauksessa kunta ja Malmström ovat jostain käsittämättömästä syystä 29.3.2021 tehneet kaavoitussopimuksen kyseisen MU-alueen (Solö 1:19) kaavamuutoksesta, vaikka hallinto-oikeuden ratkaisulla on kumottu kunnan lainvastainen ja kaavan vastainen poikkeamislupapäätös. Niin hakija kuin kunta ovat tyytyneet ratkaisuun. Nyt kunta katsoo, että lainvastaiseksi todettu rakentaminen on korjattavissa kaavamuutoksella.

Onko tämä todella se tapa, jolla lainvastainen tila korjataan? Toimitaanko kunnassa aina näin, kun poikkeamislupapäätös kumotaan tai kun poikkeamislupaa ei myönnetä? Pyhtään kunta on muun muassa 21.4.2021 vastaavissa tilanteissa valvontajaoston päätöksillään velvoittanut poistamaan luvattomat rakennukset ja asettanut uhkasakon. Mainittakoon myös se, että vastaavanlaisia vaatimuksia kaavan muuttamiseksi Pyhtään kunta ei ole hyväksynyt esimerkiksi Rannikon ja Saariston osayleiskaavaa koskien. Mainittu kaava koskee myös Hevossaarta. Kaavaa koskevassa muutoksenhakuasiassa (0499L0153-212) Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2.8.2000 hylkäsi kiinteistönomistajan vaatimuksen siitä, että aluetta koskeva maa- ja metsätalousalue-merkintä poistettaisiin lomarakennuksensa ja viereisen tilan väliseltä alueelta.

Sen sijaan kiinteistön 1:19 kohdalla, on päädytty tekemään kaavoitussopimus ja menetelty täysin eri tavalla. **Onko tämä tarkoitussidonnaisuuden ja tasapuolisen kohtelun periaatteiden (hallintolaki 6 §) mukaista julkista vallankäyttöä?** Kuntahan on sitä paitsi pitänyt alun perin tekemäänsä kaavaa oikeana ja vaatinut päätöksensä pysyttämistä MU-

alueen osalta korkeimmassa hallinto-oikeudessa kaavaa vahvistettaessa. Nyt kunta on sopinut kaavoittamisesta ilman lupia rakentaneen kanssa. Laiton tila korjataan muuttamalla kaavaa naapureiden vastustuksesta huolimatta.

Hevossaaren osayleiskaavassa on jo määritelty tilojen rakennuspaikat ja rakennusoikeudet. Puheena olevalle tilalle Sölö 1-19 ei ole kaavassa muodostettu rakennuspaikkaa, eikä sitä ole siis tarkoitettu rakentamiseen. Mikäli poikkeamislupa myönnetään, loukkaa se meidän ja muiden kaava-alueen kiinteistöjenomistajien yhdenvertaisuutta, jotka eivät voi rakentaa omistamilleen pihapiirinsä ulkopuolisille kaavassa MU-alueeksi varatuille alueille edes talusrakennuksia Toiseksi Hevossaaren kiinteistönomistajien epätasapuolinen kohtelu käy ilmi siitä, että tosiasiasa hakijan tilojen rakennuspaikka-alue suurenee, mikä loukkaa konkreettisella tavalla kiinteistönomistajien, kuten meidän tasapuolisuutta.

4. Malmströmeillä ei ole jäljellä rakennusoikeutta kaavaluonnoksen alueella (Sölö 1:19) sijaitsevalle rakennukselle.

Kunnasta saadun tiedon mukaan Malmströmien omistamalle tilalle Sölö 1:5 on jo nyt myönnetty rakennusoikeutta **huomattavasti enemmän** kuin mitä osayleiskaava sallii. Kunnasta saamamme tiedon perusteella on ilmiselvää, että viereiselle mu-alueelle (Sölö 1:19) rakennettuun venevaja-VARASTO-rakennukseen ei voi olla enää käytettävissä rakennusoikeutta, eikä ylimääräistä rakennusoikeutta voi myöntää loukkaamatta muiden kiinteistön omistajien yhdenvertaisuutta. **Rakennusoikeus on rahanarvoinen etuus**, minkä jakaminen tapahtuu kaavassa hyväksytyjen mitoitusperusteiden mukaisesti. Rakennusoikeutta ei voi jakaa epätasapuolisesti suosimalla vain yhtä kiinteistönomistajaa.

Malströmeille on kuitenkin jo myönnetty kaavan vahvistamisen jälkeen rakennusoikeutta reilusti yli sen määrän mitä kaavassa, eikä Pyhtään kunnan rakennustarkastajan mukaan kyseiseen MU-alueella sijaitsevaan rakennukseen ole enää jäljellä rakennusoikeutta. Kaavamuutos ei muuttaisi tätä perusasiaa.

Tilan 1:19 rakennusoikeushan on siirretty tilalle 1:5. **Miten kunta siis on voinut tehdä kaavoitussopimuksen tilasta 1:19 kaikki edellä mainittu huomioon ottaen?** Ihmettelemme, että miten Pyhtään kunta on voinut ryhtyä tukemaan ilmeisen lainvastaista rakentamista tekemällä kaavoitussopimuksen pitkän oikeusprosessin jälkeen?

5. Miltä asiat näyttävät.

Lopuksi kysyttäköön, että eikö Pyhtään kuntaa lainkaan kiinnosta se, että miltä asiat näyttävät ulospäin? Kuten kaikesta hankeaineistosta käy ilmi, kaavoitus on verrattain raskas prosessi ja se edellyttää monenlaisia selvityksiä, kuten kaavaluonnoksen liitteenä olevasta suunnitelmasta käy ilmi.

Kaavan muutos edellyttää myös uusia kaavamääräyksiä, jotka tulevat koskemaan ainoastaan tätä muutosaluetta. Kaavamuutos pitää suhteuttaa myös esimerkiksi maakuntakaavaan. Kaavoitus on nimensä mukaisesti maankäytön suunnittelua, sillä ohjataan ja järjestetään kunnan alueiden käyttöä. Muutosalue on kuten kartastakin käy ilmi, on hyvin pieni kaistale. Ja nyt tätä pientä kaistaletta kaavoitetaan puuttumatta millään muulla tavoin koko muun kaavan sisältöön.

Kun kuitenkin tosiasia on se, että maaomistaja rakentaa luvattomasti rakennuskiellossa olevalle alueelle, kunnan lainvastainen poikkeamislupapäätös kumotaan tuomioistuimessa ja kun taustalla on vielä edellä mainittu KHO:n ratkaisu, jolla kaavassa on vahvistettu tilan 1:19 alue

MU-alueeksi, niin eikö se näytä ulospäin todella erikoiselta, että kunta nyt tukee tätä kaavamuutosta? Kaavamuutosta, joka koskee yhtä ja ainutta maakaistaletta Hevossaarella. Ja kun otetaan huomioon, että maanomistajalle on muutenkin myönnetty runsaasti rakennusoikeutta yli kaavan ja kun naapurille aiheutuu muutoksesta haittaa ja kohtuutonta rasisitusta.

Yksityisen maanomistajan kaavoitushan on tarkoitettu tilanteisiin, jossa ilmenee maankäytöllinen peruste kaavoittaa jokin alue, jolle ei ole ennestään laadittu kaavaa ja jostain syystä maankäytön ohjaaminen ei ole kunnan intressissä. Kaavoitusmekanismi koskee myös lähtökohtaisesti isoja alueita, koska siinä täytyy arvioida maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset kaavan sisältövaatimukset.

Ihmettelemme, että mistä tässä asiassa on kyse, kun kunta on päättänyt ajaa näin voimakkaasti yhden tilan omistajan oikeuksia ja etuja piittaamatta naapurikiinteistön omistajien asemasta, eduista ja oikeuksista. Kaavan suojelumääräyksien noudattamisvelvoitekin näyttää ilmeisimmin koskevan ainoastaan naapureita ja muita kiinteistönomistajia. Malmström vaikuttaa olevan vapautettu kokonaan suojelumääräystenkin noudattamisesta.

Pyhtäällä 11.10.2021

VT. Marja-Liisa Karttunen

VT. Jorma Karttunen

Liite: Valokuvia