



Vastaanottaja
Pyhtään kunnanhallitus

Muutoksenhaunainen päätös
Pyhtään kunnanhallitus, 07.12.2021, 223

Valittaja
Kristiina Malmström

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. antamaan lausuntonsa asiassa.
2. vastaamaan valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä.
3. toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausuntoon pyydetään myös laatimaan numeroitu luettelo sen liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmän vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetty asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 4.2.2022. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa
<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 22578/2021.

LIITTEET
jäljennös valituskirjelmästä

Eevaleena Matinlassi
lainkäyttösihteeri

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

VALITUS

Päätös, johon muutosta haetaan

Pyhtään kunnanhallituksen päätös 7.12.2021 § 223 kaavoitusprosessin keskeyttä-
mistä koskevan oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä ja kunnanhallituksen päätöksen
25.10.2021 § 191 voimassa pysyttämisestä

Muutoksenhakija

Kristiina Malmström
Reelinki 8
00890 Helsinki

Asiamies

Asianajaja Juha Unkuri
Asianajotoimisto Lexcape Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki

p. 0400 826232
juha.unkuri@lexcape.fi

Vaatimukset

Kunnanhallituksen päätös 7.11.2021, jolla kunnanhallitus on hylännyt kunnanhalli-
tuksen päätökseen 25.10.2021 § 191 kohdistuvan oikaisuvaatimuksen ja pysyttänyt
voimassa sanotun päätöksensä (§ 191), on lain vastaisena kumottava. Asia tulee pa-
lauttaa kunnanhallituksen uuteen käsittelyyn ja kunnanhallituksen tulee kaavoitus-
toimikunnan esityksen mukaisesti päättää, että Hevossaaren osayleiskaavaehdotus
asetetaan nähtäville.

Pyhtään kunta on lisäksi velvoitettava korvaamaan muutoksenhakijan oikeudenkäyn-
tikulut asiassa laillisine korkoineen myöhemmin esitettävän erittelyn mukaisesti.

Vaatimuksen perustelut

1. Kaavamuutoshakemus ja sen käsittely

Kaavoitushankkeessa on kysymys siitä, että alun perin virheellisiin tietoihin perustuva, yleiskaavan tavoitteiden kannalta perusteeton ja tarpeeton MU-merkintä poistetaan osalta Malmströmin omistamia Solö I RN:o 1:19 (624-405-1-19) ja Solö 1:5 (624-405-1-5) -tiloja.

Yleiskaavan laatijan DI Pertti Hakkaraisen lausunnon 19.3.2018 (liite 6) mukaisesti kyseinen MU-merkintä on kaavaa laadittaessa perustunut virheelliseen arvioon alueen tarpeellisuudesta kulkuyhteytenä. Tällaista tarvetta ei ole todellisuudessa ollut kaavaa laadittaessa eikä ole ollut myöhemminkään.

Pyhtään kunta ja Malmström ovat keväällä 2021 keskustelleet kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä ja Pyhtään kunnanhallitus on 29.3.2021 päättänyt solmia kaavoitussopimuksen (liite 2). Kaavoitussopimuksen perusteella kunnanjohtaja on 3.5.2021 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavamuutoshanketta on 3.5.2021 jälkeen viety eteenpäin Malmströmin kustannuksella.

Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on asetettu nähtäville kaavoitustoimikunnan päätöksellä 13.9.2021 § 11. Kuulemisen aikana jätettiin 8 lausuntoa ja 1 mielipide.¹ Tämän jälkeen saatujen lausuntojen pohjalta laadittiin kaavaehdotus ja kaavaselostukseen tehtiin joitakin pieniä korjauksia.

Kaavoitustoimikunta päätti 18.10.2021 (§ 14) esittää kunnanhallitukselle, että se asettaisi Hevossaaren osayleiskaavaehdotuksen (kaavaselostus 12.10.2021 liite 3, kaavakartta liite 4) nähtäville. Asia esiteltiin kunnanhallitukselle 25.10.2021. Kunnanhallitus päätti, mitään perusteluja esittämättä, että kaavoitusprosessi keskeytetään (25.10.2021 § 191):

”Esittelijän liitteeseen 3 tekemä muutos on huomioitu pöytäkirjassa.

Asian käsittelyn aikana Raul Lehto esitti Tuulikki Akselsin, Kari Huovilan ja Kim Rosqvistin kannattamana, että kaavoitusprosessi keskeytetään.

Kunnanhallitus hyväksyi Raul Lehdon esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallitus piti neuvottelutauon asian käsittelyn aikana klo 18.30 - 18.44.”

¹ Kymenlaakson pelastuslaitos, Pyhtään hyvinvointilautakunta, Myllykylän kalastuslautakunta, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson sähköverkko ja Meri-Kymen Luonto ry ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa kaavamuutoksen johdosta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi, että muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa, mutta esitti joitakin tarkennuksia suunnitelman yksityiskohtiin. Kymenlaakson museo suhtautui varauksellisesti kaavamuutokseen.

Marja-Liisa ja Jorma Karttusen muistutuksessa vastustetaan kaavan muuttamista. Muistutuksen perustelut koskevat lähinnä kysymystä venevajan rakennusoikeudesta.

Malmström teki kunnanhallituksen päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen vaatien kunnanhallituksen keskeyttämisspätöksen kumoamista lainvastaisena (oikaisuvaatimus liitteenä 5). Kunnanhallitus käsitteli oikaisuvaatimuksen kokouksessaan 7.12.2021 ja päätti hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa päätöksensä 25.10.2021 § 191 (pöytäkirjanote kh 7.12.2021 § 223 liitteenä 1).

2. Hevossaaren osayleiskaava ja Malmströmin omistamat tilat Solö ja Solö1

Yleiskaava

Hevossaaren osayleiskaava on hyväksytty Pyhtään kunnanvaltuuston päätöksellä 11.6.2001 ja kaavapäätös on saanut lainvoiman KHO:n hylättyä kaavaa koskevat valitukset päätöksellään 26.3.2004.

Osayleiskaavassa on kaava-alueelle tehty aluevarausmerkinnät erillispientalojen alueelle (merkintä A), virkistysalueelle (V), loma- ja leirikeskuksen alueelle (R-1), loma-asuntoalueelle (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Solö I on merkitty kokonaan MU-alueeksi. Tilan rannan puolella oleva leveämpi osa (leveys noin 12 metriä) sijoittuu hakijan omistaman tilan Solö ja tilan Hästholmen 624-405-1-20 väliin, ja sen kapeampi osa (leveys noin 3 metriä) tilan Hästholmen ja tilan 624-405-1-4 väliin. Tila ei ulotu rantaviivaan asti. Tilan pinta-ala on 945 m².

Kaavaselostuksessa on MU -alueita koskevat seuraavat merkinnät:

”Tonttialueen ulkopuoliset metsät on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MU).

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa rakentaa.

Eriyistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.”

Tila Solö I ei ole metsätila eikä sillä harjoiteta eikä voida harjoittaa maataloutta. Tila ei ole suojeltavia rantamaisemia, geologisesti arvokkaita muodostamia tai maisemia, kallioalueita, suoluontoa, rantakosteikkoja eikä luonnontilaisia lehtoja.

Tilaan Solö I ei kohdistu tie- tai muita rasitteita muiden kiinteistöjen hyväksi. Hakemuksen kohteena olevaa aluetta ei käytetä eikä sille ole tarvetta kulkuväylänä.

Tilan Solö I aluetta koskeva MU-aluevaraus on yleiskaavan laatineen DI Pertti Hartikaisen lausunnon 19.3.2018 mukaan tehty sillä perusteella, että tilan aluetta olisi joskus käytetty puutavaran kuljettamiseen. Hakkaraisen mukaan maanomistaja ei missään vaiheessa huomauttanut MU-varauksesta.

Hakkarainen toteaa lausunnossaan, että käytettävissä olevan tiedon perusteella kyseistä 12 metriä leveää MU-aluetta ei kuitenkaan ole ainakaan vuosikymmeniin käytetty puutavaran kuljetusväylänä eikä muutoinkaan kulkuyhteytenä, eikä tarvetta kulkuyhteydelle ole nähtävissä tulevaisuudessakaan.

Hakkaraisen toteaa loppupäätelmänään seuraavaa:

”Kaiken edellä olevan perusteella tilat 1:19 ja 1:5 ovat jo vuosikymmenien ajan muodostaneet yhdessä rakennuspaikan ja yleiskaavan MU -varaus tilalla 1:5 on menettänyt merkityksensä kulkuyhteysvarauksena. Yleiskaavaa laadittaessa MU-varaus on perustunut virheelliseen arvioon sen tarpeellisuudesta kulkuyhteytenä.”²

MU-merkintä on perustunut virheellisiin oletuksiin ja MU -aluevaraus on siten jo alun perin ollut perusteeton.

Yleiskaavassa Hakkaraisen mainitsemaa perustetta MU -merkinnälle – kulkuyhteysvarausta – ei mainita tai esitetä lainkaan, ei edes kaavoituksen taustatavoitteissa.

Yleiskaavaa laadittaessa tilan Hästholmen toinen yhteisomistaja Marja-Liisa Karttunen vastusti MU -merkintää Solö I -tilalle valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti. Tilojen 1:5 ja 1:19 silloinen omistaja T. Malmström oli yleiskaavan laadintavaiheessa vakavasti sairas eikä pystynyt ottamaan kaavaluonnokseen lainkaan kantaa.

Hevossaaren yleiskaavassa MU -merkintä tämänkaltaisella kapealla kaistaleella kahden tilan välissä on poikkeuksellinen ratkaisu³. MU -merkintä estää rakentamisen tilan alueelle.

MU -merkintä, joka ei palvele mitään yleiskaavan tavoitetta, rajoittaa perusteettomasti tilan tilojen 1:5 ja 1:19 maanomistajan oikeutta ja on sellaisena maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vastainen.

Tilat Solö 1:5 ja Solö I 1:19

Kristiina Malmström omistaa Hevossaarella tilat Solö 1:5 ja Solö I 1:19. Tilat muodostavat yhtenäisen pihapiirin ja rakennuspaikan.

Solö 1:5 tilan päärakennus on ilmeisesti rakennettu täpättitehtaan konehuoneeksi 1800 -luvun lopulla tai 1900 -luvun alussa. Tilalla on 1900 -luvun alkupuolella

² Hakkarainen on tässä kohdin sekoittanut keskenään tilojen 1:19 ja 1:5 sijainnin.

³ Yleiskaava-alueella on vain yksi toinen MU-merkinnällä vahvistettu ”kulkuväylä” rannalta saaren sisäosan kiinteistöille. Tämä MU-kaistale sijoittuu tilojen 624-401-6-150 ja 624-401-6-42 väliin, ilmeisesti ainakin pääosin tilalle 624-401-6-150. Tälle MU-merkinnälle on kuitenkin perustellut syyt: tilalla 624-401-6-150 on rasiiteina MU-alueella oleva tieoikeus (leveys 2 m) saaren sisäosan tiloille 624-417-7-157 ja 624-417-12-34, sekä venevalkamaoikeus samoille tiloille.

toiminut myös venetelakka. Tilalla on sijainut myös sauna ja muita rakennuksia. Aina-kin 1900 -luvun puolivälistä lähtien pihapiiriin on kuulunut osittain tilan 1:5 ja osittain tilan 1:19 alueella sijaitseva venevaja.

Yleiskaavassa Solö -tilalla rakennuksineen todetaan olevan teollishistoriallista arvoa. Entinen trappitehdas on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Poikkeamislupa

Tilan Solö 1:5 silloinen omistaja on rakennuttanut vanhan purkukuntoisen venevajan paikalle perinteistä rakennustapaa ja ulkonäköä noudattavan uuden venevajan. Omistaja oli valmistellut venevajalle rakennuslupaa varten hakemusasiakirjat arkkitehtikuvineen ym. ja esitti asiakirjat kunnan silloiselle rakennustarkastajalle. Rakennustarkastaja kuitenkin ilmoitti, ettei rakennuslupaa venevajan uusimiseksi tarvita.

Uuden venevajan jo valmistuttua kunnan (uusi) rakennustarkastaja esitti, että venevajalle tulisikin hakea lupa. Maanomistajan hakemuksesta Pyhtään kunnan valvontajaosto myönsi venevajalle poikkeuslupan päätöksellään 23.5.2018 § 21.

Hallinto-oikeuden päätös

Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi 6.9.2019 antamallaan päätöksellä nro 19/0176/3 poikkeamislupaa koskevan päätöksen. Päätöksestä oli valittanut tilan Hästholmen 1:20 osaomistaja (tai yhteisomistaja) Marja-Liisa Karttunen.

Hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että poikkeamisluvalla ei voida muuttaa voimassa olevaa kaavaa, vaan mahdolliset muutokset tulee tehdä kaavoitusprosessissa.

Hallinto-oikeuden päätöksen tultua lainvoimaiseksi Pyhtään valvontajaosto on ensin päätöksellään 19.2.2020 kehottanut omistajia poistamaan rakentamansa venevajan ja ennallistamaan ympäristön. Poistamiskehotuksille on sittemmin haettu jatkoaikaa siten, että määräpäivä poistamiselle on nyt 31.12.2021. Viimeksi valvontajaosto on päätöksellään 8.12.2021 hylännyt kiinteistönomistajan pyynnön määräjän jatkamiseksi.

Intressit asiassa nyt

Pyhtään kunnan myöntämä poikkeuslupa venevajalle on siten kumottu hallinto-oikeudessa, koska MU -kaavamerkintä ei mahdollista poikkeuslupan myöntämistä.

Kunnanhallituksen päätöksen perusteella ja maanomistajan kanssa tehdyllä sopimuksella käynnistetty kaavamuuosprosessi ko. tarpeettoman ja virheellisesti päätetyn merkinnän poistamiseksi on nyt kunnanhallituksen päätöksellä keskeytetty, koska kunnanhallitus ilmeisestikin haluaa estää tilanteen, jossa kiinteistönomistaja voisi

hakea venevajalleen poikkeuslupaa tai rakennuslupaa MU-merkinnän sitä estämättä, taikka ainakin haluaa että venevaja puretaan ennen kuin kaavamuutosta viedään eteenpäin.

Kiinteistönomistajalla on intressi kaavamuutoksen hakemiseen ilman kytkentää venevajaan, mutta selvää on, että venevajan mahdollinen purkamisvelvoite muodostaa lisäksi erityisen intressin kaavamuutoksen hakemiselle. Rakennetun venevajan purkaminen aiheuttaisi kiinteistönomistajalle kohtuuttoman taloudellisen ja muun vahingon.

3. Kunnanhallituksen päätös 7.12.2021 § 223 on lainvastainen

Kunnanhallituksen päätös 25.10.2021, jonka kunnanhallitus on päätöksellään 7.12.2021 pysyttänyt, on perustelematon eikä muutenkaan täytä päätökseltä edellytettäviä selkeyden, täydellisyyden ja yksilöinnin vaatimuksia.

Oikeus perusteltuun päätökseen on Suomen perustuslaissa säädetty jokaiselle kuuluva perusoikeus (perustuslaki 21 §). Hallintolain 44 §:n mukaan ”kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu”. Perusteluvollisuutta tarkennetaan lain 45 §:ssä: ”Päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.”

Pyhtään kunnanhallitus on esittänyt perustelut 25.10.2021 päätökselle vasta oikaisuvaatimuksen jälkeen 7.12.2021. Käsitksemme mukaan aikaisempi lainvastainen päätös ei voi jälkikäteen tulla lailliseksi jälkikäteen esitettyjen perustelujen nojalla.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä 7.12.2021 esitetyt alkuperäisen päätöksen perustelut eivät myöskään täytä lainmukaisen päätöksen edellytyksiä.

Kunnanhallituksen päätös perustuu osin väärinkäsityksiin ja on vaikutuksiltaan ja tarkoitukseltaan epäselvä:

”Kaavan edistäminen vesittää kunnan rakennustarkastajan aiemmin antamat määräykset sekä laillistaisi tilan, joka ei vastaa määräyksiä ”

Mitä rakennustarkastajan määräyksiä kunnanhallitus tarkoittaa ja miten kaavan edistäminen nämä vesittäisi? Kunnanhallituksen päätöksestä asia ei selviä.

Kaavoitushanke toteutuessaan muuttaisi kaavaa siten, että alun perin kaavoittajan virheelliseen käsitykseen perustuva ja yleiskaavan tarkoitusten kannalta täysin tarpeeton MU -kaavamerkintä poistettaisiin pieneltä alueelta. Kaavan muuttaminen ei laillistaisi mitään ”tilaa, joka ei vastaa määräyksiä”. Maanomistaja tarvitsisi edelleenkin rakennuslupan ja/tai poikkeuslupan venevajalle. **Kunnanhallituksen päätös perustuu tältä osin selkeästi väärinkäsitykseen.**

”Koska alueella on epäselvyyksiä, mm. Museoviraston lausunto, huomautuksessa mainitut asiat, ruoppaus jne” On kaavan valmistelu keskeytettävä kunnes saadaan selvyys asiaan ja aiemmin annettu määräyksiä on noudatettu.”

Perustelujen kohta näyttäisi tarkoittavan sitä, että asian käsittelyn keskeyttäminen on väliaikainen ratkaisu, ja asian käsittelyä jatkettaisiin sen jälkeen, kun ”alueella oleviin epäselvyyksiin” on ”saatu selvyys” ja ”aiemmin annettu määräyksiä on noudatettu”.⁴ Kunnanhallitus ei kuitenkaan palauta asiaa valmisteluun ”selvyyden saamiseksi”, joten päätös tarkoittanee kaavaprosessin lopullista päättämistä; tähän viittaa myös annettu muutoksenhakuohjaus.

Päätöksestä ei käy selkeästi ilmi, mihin asianosainen on oikeutettu tai veloitettu tai miten asia ylipäätään on ratkaistu.

”Kaavan toteuttaminen avaa kanavan muihin samanlaisiin hankeisiin paitsi Hevossaarella, niin myös muualla Pyhtäällä.”

Kunnalla on aina oikeus ja velvollisuus päättää siitä, johtaako kaavan muutosta koskeva aloite kaavoitusprosessin aloittamiseen. Kunnanvaltuusto toimivaltaisena viranomaisena sitten päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetään, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Yleiskaavaa valmisteltaessa ei voida aina ottaa huomioon kaikkia yksityisten maanomistajien perusteltuja intressejä ja sen vuoksi pienet kaavamuutokset ovat tarpeellisia ja tavallisia. MRL 39 § velvoittaa kunnan toimimaan siten, että hyväksytystä yleiskaavasta kiinteistönomistajalle aiheutuva kohtuuton haitta voidaan estää tai poistaa.

4. Kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 37 §:n mukaan yleiskaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Pyhtään kunnan hallintosäännössä ei ole annettu tarkentavia tai poikkeavia määräyksiä kaavoitusmenettelyä koskien.

Kokouksessa 7.12.2021 esitettyjen perustelujen mukaan syynä kaavoitusprosessin keskeyttämiselle eivät ole pääasiassa olleet suoraan käsiteltävänä olleeseen kaavamuutokseen liittyvät syyt, vaan kunnanhallituksen halu ottaa kantaa (ja etukäteen tyrmätä) kaavamuutosta mahdollisesti seuraava, vanhan venevajan paikalle

⁴ Todettakoon, että ruoppauksille oli haettu asianmukaiset luvat

rakennetulle venevajalle haettava poikkeamislupahakemus. Menettelyllään kunnanhallitus pyrkii ratkaisemaan sekä kaavamuutosta koskevan asian, josta päättäminen kuuluu kunnanvaltuustolle, että mahdollisen poikkeamisluvan myöntämistä koskevan asian, jonka osalta yksinomainen toimivalta on kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaostolla.

Kunnanhallituksella ei ole ollut toimivaltaa päättää kaavoitusprosessin keskeyttämisestä ja kunnanhallituksen päätös on tästäkin syystä lainvastainen. Jos kunnanhallitus olisi nähnyt kaavaluonnoksessa vielä selvittämisen tarvetta, sen olisi tullut palauttaa asia valmisteltavaksi.

5. Kunnanhallituksen päätös rikkoo kunnan ja Malmströmin kaavoitussopimusta

Kaavoitusprosessi on käynnistetty maanomistajan Kristiina Malmströmin 24.11.2020 Pyhtään kunnalle toimittamasta hakemuksesta. Malmström ja Pyhtään kunta ovat keväällä 2021 tehneet keskenään kaavoitussopimuksen osayleiskaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Kaavoitusprosessi on edennyt kunnanhallituksen käsittelyyn asti tämän sopimuksen mukaisesti.

Asianmukaiset selvitys- ja valmistelutoimet kaavamuutoksesta päättämistä varten ovat tulleet kokonaan suoritetuiksi. Prosessin aikana kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta on tarkennettu siten, että se käsittää myös vesijättömaan lunastuksessa tilan 1:5 rantaan sijoittuvan MU-alueen ja toisaalta pienennetty muutosaluetta siten, että muutosta ei haeta MU-merkintään siltä osin, kun merkintä kohdistuu siihen tilan 1:19 alueeseen, joka sijoittuu tilojen 624-405-1-20 ja 624-405-1-4 väliin. Muuten asiassa ei ole ilmennyt mitään olennaista uutta tietoa tai huomioitavaa kaavoitusprosessin aloittamisen jälkeen.

Kaavoitussopimuksessa kunta on sitoutunut kaavoitusprosessin läpiviemiseen toimivaltaisen viranomaisen eli kunnanvaltuuston asiapäätökseen asti, mutta ei lopputulokseen. Kristiina Malmströmille, joka on sitoutunut maksamaan osayleiskaavoituksesta aiheutuvat kustannukset, on jo aiheutunut kaavoitusprosessista huomattavat kustannukset.

Päättämällä kaavoitusprosessin keskeyttämisestä ilman pätevää perustetta kunta rikkoo paitsi lakia, myös kuntaa sitovaa kaavoitussopimusta. Kunnanhallituksen päätös on tämänkin johdosta kumottava ja asia ratkaistava muutoksenhakijan vaatimuksen mukaisesti.

Helsingissä joulukuun 31. päivänä 2021

Juha Unkuri
asianajaja, varatuomari
Helsinki

Liitteet:

1. Kunnanhallituksen päätös 7.12.2021 § 223 (ote pöytäkirjasta)
2. Kaavoitussopimus
3. Kaavaselostus 12.10.2021
4. Kaavakartta
5. Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 25.10.2021
6. Pertti Hakkaraisen lausunto 19.3.2018

PYHTÄÄ

HEVOSSAAREN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

07.09.2021

muutokset 12.10.2021

KAAVASELOSTUS

Osayleiskaavan muutos koskee Solö I:n tilaa, R:no 624-405-1-19 Pyhtään Hevossaarella.



Pyhtää 01.07.2021

Ulla hovi

arkkitehti SAFA

ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY ATL

LIITTEET

- | | | |
|---|---------------------------------------|------------|
| 1 | Osayleiskaavamuutoksen kartta | 07.09.2021 |
| 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 07.09.2021 |

1 TIIVISTELMÄ

Osayleiskaavan muutoksen perustelut

Kaava-alue sijaitsee Pyhtään kunnan Hevossaassa, Pitkäsalmen rannalla, alue, Solö I, 624-405-1-19. Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskustaan on noin 2 km.

Solö I:n tilan omistaa Kristiina Malmström. Tilan alue on osa Solö:n tilan kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä. Pihapiiriin kuuluneiden venevajojen paikka sijaitsee osittain Solö I:n ja osittain Solö:n tiloilla. Osayleiskaavassa Solö I:n kiinteistö on merkitty MU -alueeksi, jolloin kaavan vahvistamisen aikaisen, 1950 -luvulla rakennetun venevajan luvanvaraiset korjaus- ja muutostyöt eivät ole enää sallittuja. Alue on kuulunut samaan pihapiiriin ennen Hevossaaren osayleiskaavan laatimista ja voimaantuloa.

Osayleiskaavan muuttaminen siten, että kiinteistön Solö I, 624-405-1-19 ja siihen liittyvän, lunastetun vesijättömaan kaavamerkintä MU poistetaan kaavakartassa esitetyltä alueelta ja em. mainittu alue liitetään viereisen tilan 1 RA/s merkittyn alueeseen, on tarpeellinen pihapiirin kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämiseksi ja maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun toteutumiseksi.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinnan aloittaminen; Pyhtään kunnanjohtaja on päättänyt käynnistää Hevossaaren osayleiskaavan muutoksen tilan Solö I osalta 3.5.2021 3/2021 §

Viranomaisten kanssa keskustelu toukokuu 2021

Vireilletulo

Kaavaluonnos nähtävillä

Kaavaehdotus nähtävillä

Kunnanvaltuuston hyväksyntä

Osayleiskaavan toteuttaminen

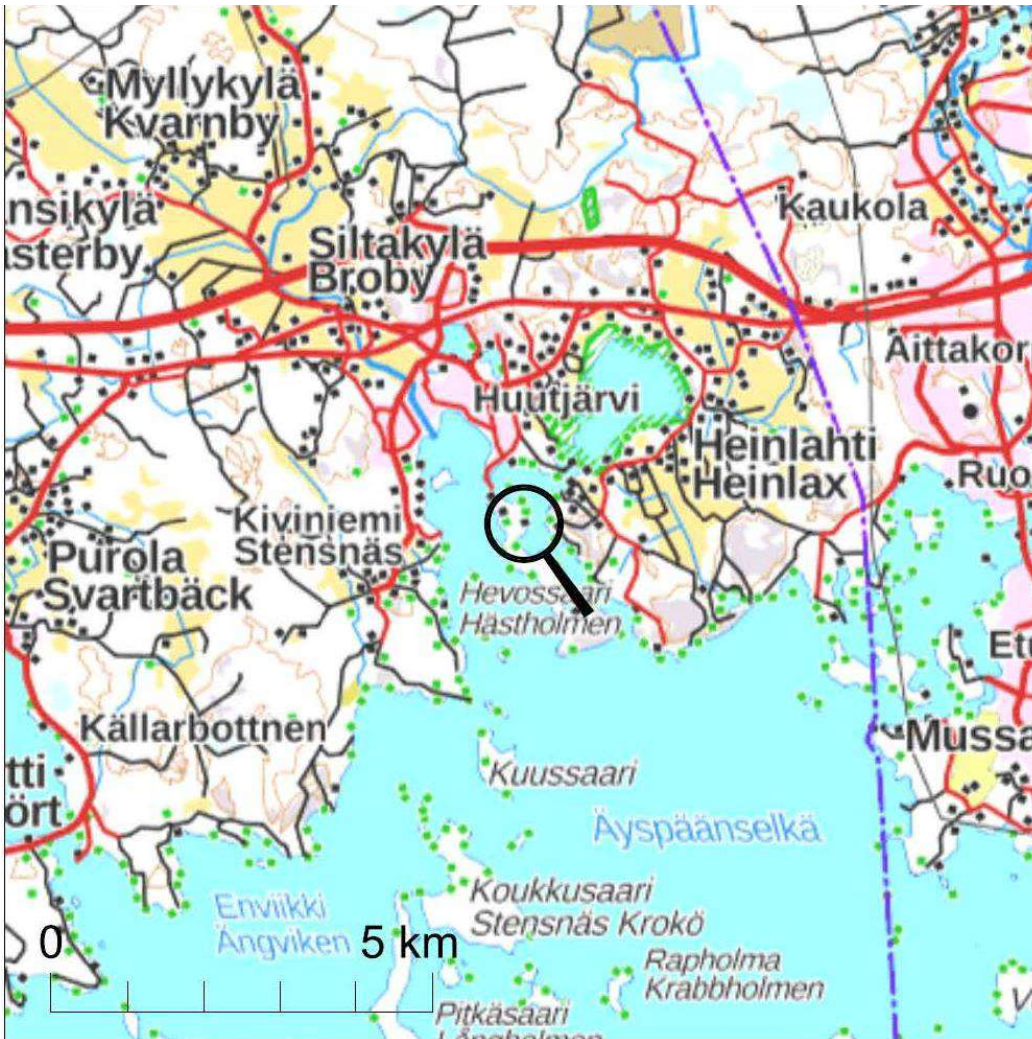
Kiinteistö säilyy entisellään, kaavamuutoksen jälkeen rakennustoimet alueella ovat mahdollisia.

2 PERUSTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Nykyinen maankäyttö

Osayleiskaavan muutos koskee Solö I:n tilaa, R:no 624-405-1-19

Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskustaan on noin 2 km.



Kuva 1. Karttaote alueelta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä, (kuva MML)

Tilat Solö I ja Solö muodostavat yhtenäisen pihapiirin, molemmat tilat ovat saman omistajan omistuksessa. Tilojen rajalla, osittain molemmilla puolilla, sijaitsee venevaja, joka on rakennettu 1950 -luvulla, alueen vanhemmista vaiheista on tietoa Kymenlaakson museossa. Tilan Solön kivirakenteinen päärakennus on rakennettu 1800 -luvulla tärpättitehtaaksi. Tila Solö on merkitty s-merkinnällä ja päärakennus sk –merkinnällä.

Tilan ympäristössä on useita s-merkinnällä suojeltuja pihapiirejä.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on merkitty MU –merkinnällä ks. kaavamääräys ja kuva 2. Maakuntakaava on hyväksytty 15.06.2020.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.

Suunnittelumääräys:

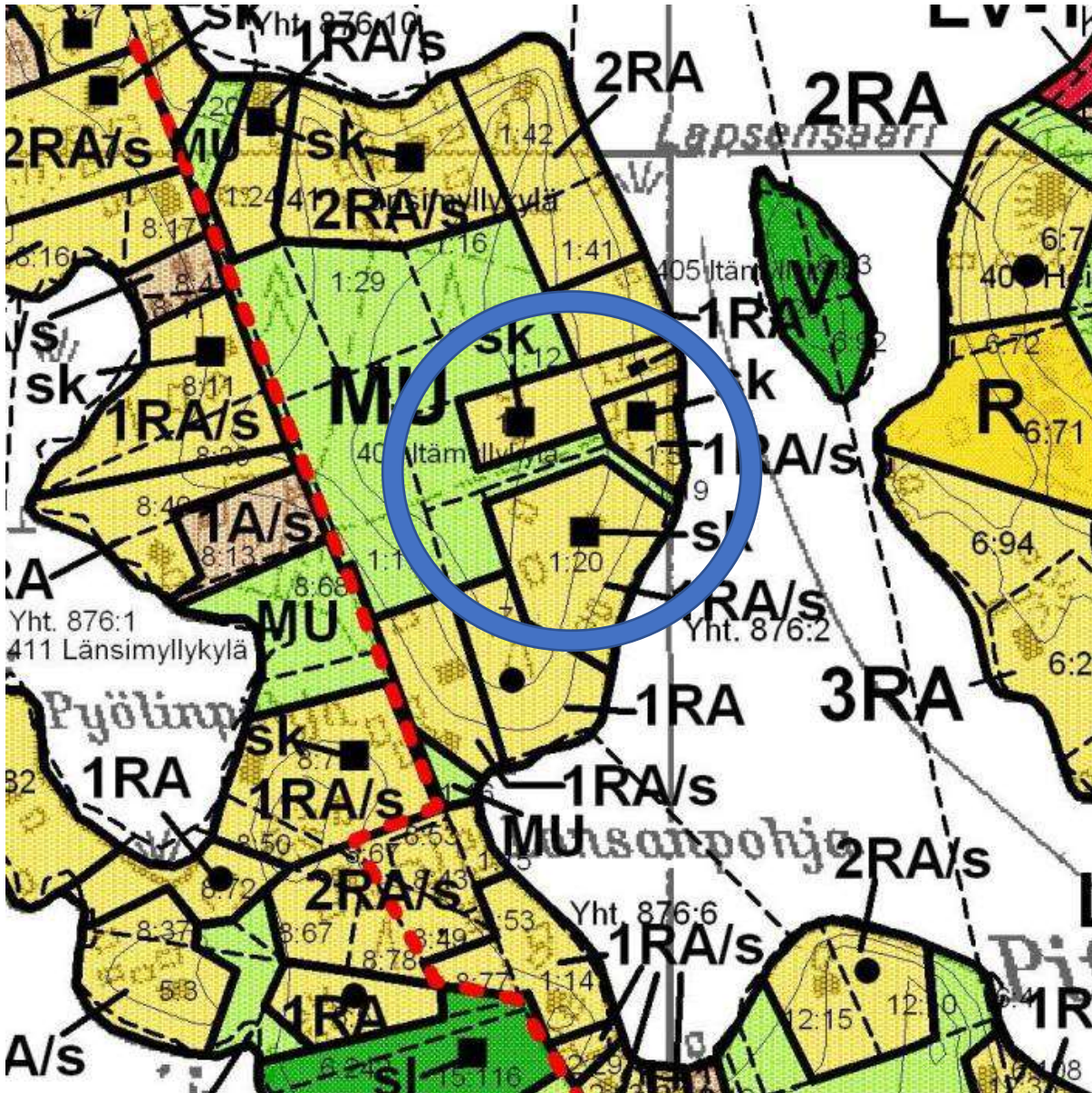
Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Olemassa olevia ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalousoiketta.



Kuva 2, ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040, osayleiskaavan muutosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Hevossaaren osayleiskaava, joka on vahvistettu 19.06.2001.



Kuva 3, ote Hevossaaren osayleiskaavasta kaavamutosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Muutosaluetta koskevat Hevossaaren osayleiskaavan kaavamerkinnot:

RA LOMA-ASUNTOALUE

Mustat ympyrät osoittavat uusia rakennuspaikkoja.

Kullekin vähintään 3000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:
Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-
m².

Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kerros-m² ja sen tulee olla
samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².

Muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

- alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m²

- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle
rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 m²

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa
seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 m²

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²

Yhden muun talousrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8 %
rakennuspaikan pinta-alasta.

Kaikki rakennuspaikat

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa
olemassa olevaa rakennusta peruskorjata rakennusjärjestyksen mukaisesti ja
tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennuspaikat, joille on osoitettu suojeltava rakennusmerkinnällä sk

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä
rakennuspaikalle saa sijoittaa uuden loma-asunnon, jonka enimmäiskoko on
60 kerros-m². Tämä korvaa yli 3000 m²:n rakennuspaikalla sallitun toisen,
enintään 40 kerros-m²:n loma-asunnon.

Rakennuksen tulee sijaita samassa pihapiirissä muiden rakennusten kanssa.

Eritystä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennus soveltuu

mittasuhteiden, materiaalien ja väriytyksen suhteen alueen rakennuskantaan.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa rakentaa.

Eritystä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden

harjumuodostumien ja -maisemien, kalliialueiden, suoluonnon,

rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

VESIALUE

YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA KOHDE

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset
maankäytön, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka
vaarantavat alueen suojeluarvot.

KULTTUURIHISTORIAALISESTI JA/TAI KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman
pakottavaa syytä.

Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että

rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta

merkittävä luonne säilyy. Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä sekä

rakennuksen purkamisesta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

OHJEELLINEN JALANKULKUREIETTI

OHJEELLINEN LAIVA- JA VENEREITTI

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETTÄÄN

Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita
alueita rakennuksineen.

Alueen asuinrakennukset ja pihapiirin ulkorakennukset ovat aikansa ja
käyttötarkoituksensa tyypillisiä edustajia, joiden arvo ympäristön osana on
merkittävä. Näillä perusteilla ympäristön kannalta tärkeät rakennukset tulee
pyrkä säilyttämään.

Uudisrakennusten, laajennusten sekä korjaustoimenpiteiden tulee tyylin,
mittasuhteiden, materiaalien ja väriytyksen suhteen soveltua alueen
luonteeseen ja rakennuskantaan. Rakennusten julkisivun materiaalin tulee
olla ympäristöön soveltuvin värein käsitelty lauta tai veistetty hirsi

Alueen yksityiskohdat, kuten aidat, portinpylväät, istutukset sekä kulkuväylät
ovat keskeisiä kyläkuvan ilmeelle, minkä vuoksi niiden säilymistä tulisi
edistää. Uudet aidat ja muut rakennelmat tulee tyyliltaan sovitaa alueen
perinteiseen tyyliin.

RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Uudisrakennusten, laajennusten sekä korjaustoimenpiteiden tulee tyylin,
mittasuhteiden, materiaalien ja väriytyksen suhteen soveltua alueen
luonteeseen ja rakennuskantaan. Rakennusten julkisivun pääasiallisen
materiaalin tulee olla ympäristöönsoveltuvin värein käsitelty lauta tai
veistetty hirsi.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on
- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m.

Asuin- ja lomarakennuksen allman lattiatason tulee olla vähintään 1 m
ylävesirajaa korkeammalla.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty RA-alueella.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien
maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostuskaivo ja
imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden
mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa
ja minne tulvavesi ei nouse. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen
rakennuskäymälän yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan
käyttämeyksikaivoa tai -kuoppaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Koko yleiskaava-alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan
kokonaisuuden. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on
kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia
tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. MU- ja V-
alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus
sijoitettu saman maanomistajan A-, RA- ja R-1-alueille.

Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tämän
yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen A- ja RA- alueilla.

Helsingissä 22.1.2001

Korjattu 8.5.2001
KARTTAOKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins
Osayleiskaava ollut nähtävänä
Osayleiskaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

Rakennusjärjestys

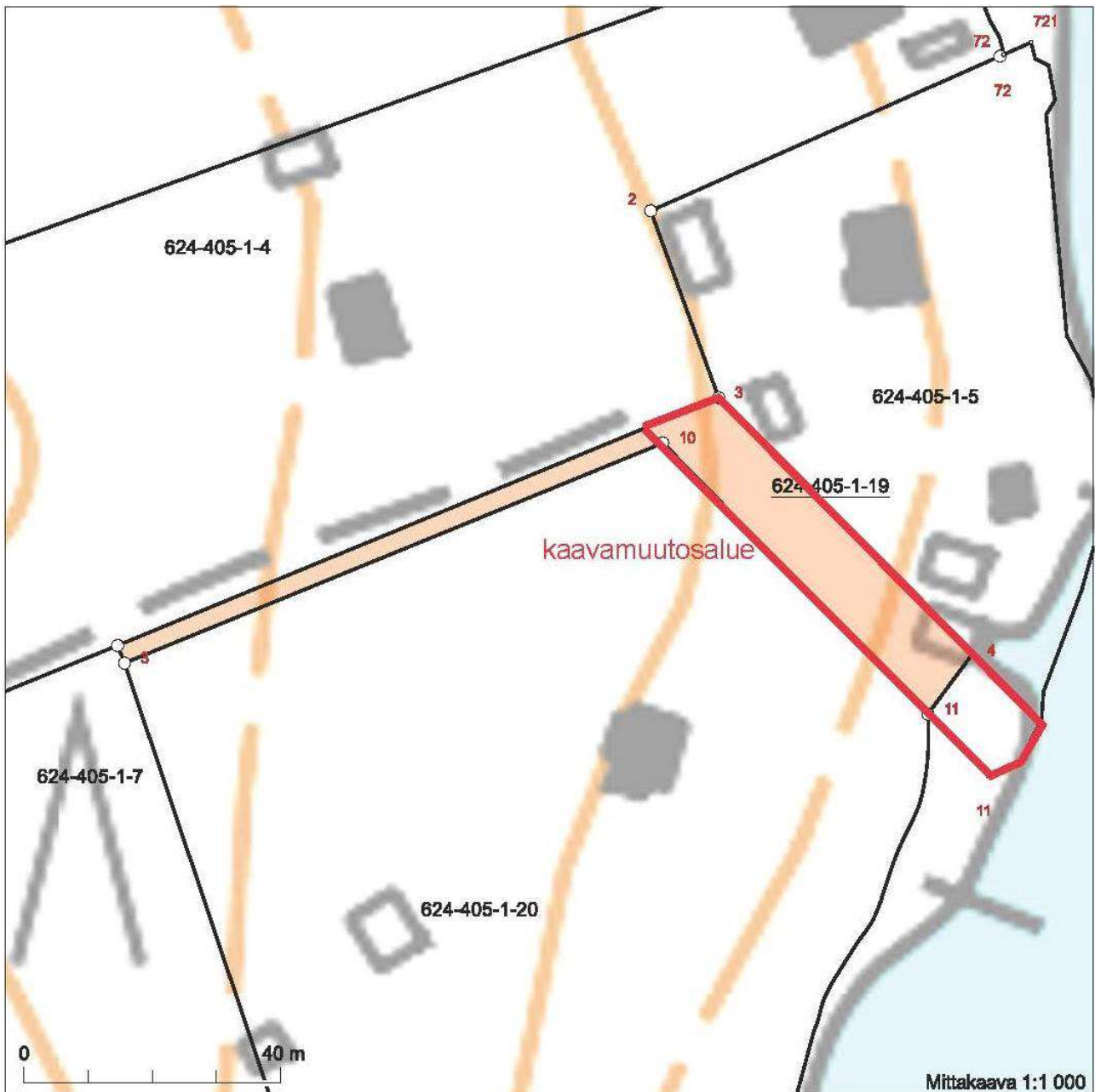
Pyhtään kunnan rakennusjärjestys, tullut voimaan 01.05.2009.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 § tai 53 § mukaista rakennuskieltoa tai
128 § toimenpiderajoitusta.

Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittaushallituksen maastokarttaa sekä numeerista
kiinteistörekisterikarttaa. Allekirjoitettua versiota ei ollut käytössä Pyhtään kunnassa.



2.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Kristiina Malmström, ks. kiinteistörekisterin karttaote osa tilasta Solö I, 624-405-1-19 ja lunastetun vesijättömaan osalta kiinteistöä tila Solö 624-405-1-5, tulostettu kiinteistöjärjestelmästä 13.11.2020.

2.4 Väestö ja työpaikat

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole työpaikkoja tai muuta elinkeinotoimintaa. Lähin ympärivuorokautinen asuinpaikka on kaava-alueelta länteen n. 500 m etäisyydellä.

2.5 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitsee osittain venevaja, joka on rakennettu uudelleen edellisen 1950-luvulla rakennetun venevajan paikalle. Venevaja liittyy saman omistajan omistaman naapuritilan suojelluksi merkittyyn pihapiiriin.

Liikenne

Liikenne tilalta tapahtuu Pitkäsalmen yli veneellä Pyhtään mantereeseen puolelle ja sieltä edelleen yksityistielle. Alueen yksityisteiden liikennöinti on vähäistä.

Alueen läheisyyteen ei ole rakennettu virkistysreittejä.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Pyhtään kunnan, Huutjärven keskustassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hevossaareen on rakennettu vesihuoltojärjestelmä, joka on otettu käyttöön 2013.

.

2.6 Luonnonympäristö

Alueella ei ole erityisen tärkeää elinympäristöä, eikä sillä ole suojelualueita.

Alue on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä, jonka kasvillisuus on muokkautunut 1800 - luvulta alkaen.

Alueella ei ole luokitettuja pohjavesialueita.

Linnustosta ei ole mitään erityishavaintoja.

3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET JA OSALLISUUS

Yleistavoitteet

Kaavan laatimisen tavoitteena on alueen käyttö ja rakentaminen Hevossaaren osayleiskaavan puitteissa huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Maakuntakaavan tavoitteet

Kymenlaakson kokonaismaakuntakaavan keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elin- ja toimintaympäristölle ja sitä kautta vahvistaa Kymenlaakson kilpailukykyä. Maakuntakaavalla kehitetään sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta sekä tuetaan luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat ja järjestöt
- Kymenlaakson Ely-keskus

- Kotkan ympäristökeskus
- Pyhtään kunta
- Kymenlaakson Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Kymenlaakson pelastuslaitos

Osallisilla on mahdollista ilmaista kantansa kaavamuutoksen ja sen valmisteluaineistoon asiakirjojen ollessa nähtävillä.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan samalla, kun valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen neuvottelu pidettiin Pyhtään kunnassa 3.5.2021. Kaavan laatimisaikana on oltu yhteydessä Pyhtään kunnan viranomaisiin.

4 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

Osayleiskaavan muutosalue Hevossaaren osayleiskaavassa on MU -merkitty osa kahden kiinteistön muodostamaa pihapiiriä. Kaavassa on esitetty MU -alueen osan liittäminen viereiseen, 1 RA/s -alueeseen, jolloin se liittyy oleellisena osana saman omistajan omistamaan viereisen tilan pihapiiriin.

Kaavamääräykset

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA /TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA (MU)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa rakentaa.

Eritysit huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

LOMA-ASUNTOALUE (RA)

Kullekin vähintään 3000 m²;n rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kem².

Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kem² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem².

Muita talousrakennuksia;

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

-alle 5000 m²:n rakennuspaikat 160 kem²

-vähintään 5000 m²:n rakennuspaikat 200 kem²

Kullekin vähintään 2000 m²:n ja alle 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 kem².

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem².

Muita talousrakennuksia

Yhteenlaskettu kerrosala on 160 kem²

Kullekin alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 kem².

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem².

Yhden muun talousrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta.

Kaikki rakennuspaikat

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata rakennusjärjestyksen mukaisesti ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennuspaikat, joille on osoitettu suojeltava rakennus merkinnällä sk

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä rakennuspaikalle saa sijoittaa uuden loma-asunnon, jonka enimmäiskoko on 60 kem². Tämä korvaa yli 3000 m²:n rakennuspaikalla sallitun toisen, enintään 40 kem²:n loma-asunnon.

Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä muiden rakennusten kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennus soveltuu mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen alueen rakennuskantaan.

RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Uudisrakennusten, laajennusten sekä korjaustoimenpiteiden tulee tyylin, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen soveltua alueen luonteeseen ja rakennuskantaan. Rakennusten julkisivun pääasiallisen materiaalin tulee olla ympäristöön soveltuvin värein käsitelty lauta tai veistetty hirsi.

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

-sauna 15 m

-muut rakennukset 30 m

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty RA -alueella.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Koko yleiskaava-alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonsuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. MU- ja V- alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteinen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A- , RA- ja R-1 – alueille.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Yleistä

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat yleisesti ottaen vähäisiä, sillä kaavalla mahdollistetaan yhden entisen lomarakennuspaikan kahden erillisen tilan toimiminen jatkossakin yhtenäisenä lomarakennuspaikkana. Kaava ei synnytä uutta kerrosalaa eikä uusia rasitteita.

5.2 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden kanssa.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen rakennusoikeuden käyttö tasa-arvoisella tavalla muiden vastaavilla kaavamääräyksillä merkittyjen tilojen kanssa. Kaavamuutoksella ei ole muuten vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon, sillä alue on ollut ihmisen vaikutuksen alaisena jo 1800 -luvulta alkaen. Luonnontilaisen alueen määrä ei vähene, eikä luonnon monimuotoisuus heikkene. Alueelta ei ole havaintoja uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista.

5.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vesikäymälän rakentaminen ja liittäminen alueen jätevesijärjestelmään on sallittua poiketen RA -kaavamääräyksestä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta pinta- ja pohjavesiin.

5.6 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutos ei vaikuta rantojen luonnonmaisemaan, koska alue on jo ollut rakennettua ympäristöä.

5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset näkyvät historiallisesti arvokkaan pihapiirin ja sen monipuolisen rakennuskannan säilymisessä.

5.8 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistystoimintaan.

6 TOTEUTUS

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia tilajakoon. Kaavamerkinnän muutos tekee rakentamisen tilalla tasa-arvoiseksi muiden vastaavien alueiden kanssa.

7 SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavaluonnoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Hevossaaren osayleiskaavan muutos Solö I, 624-405-19, tilan osalta on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta toukokuussa 2021. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukainen ilmoitus vireille tulosta julkaistaan Pyhtään kunnan toimesta..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä..... internetissä, kunnan www -sivuilla ja kunnan kaavoituksessa, os. Motellikuja 4,49220 Siltakylä (käyntiaika on sovittava erikseen puhelimitse).

Kaavaehdotus

Pyhtään kunnan kaavoitustoimikunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävilläoloajasta ilmoitetaan..... -lehdessä ja kunnan www -sivuilla. Kunnanvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 aikana.

Kaava-asiakirjojen laatiminen:

Kotkassa 07.09.2021

Kaavan ja kaavakartan laatija:

Ulla Hovi, arkkitehti SAFA,

ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY, ATL

Pyhtään kunta
Kunnanhallitus

sähköpostitse: kirjaamo@pyhtaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös, johon oikaisua vaaditaan

Pyhtään kunnan Kunnanhallituksen päätös 25.10.2021 § 191

Vaatimuksen esittäjä / hakija

Kristiina Malmström
Reelinki 8
00890 Helsinki

Asiamies

Asianajaja Juha Unkuri
Asianajotoimisto Lexcape Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki

p. 0400 826232
juha.unkuri@lexcape.fi

Vaatimus

Kunnanhallituksen päätöstä 25.10.2021 kaavoitusprosessin keskeyttämisestä on lainvastaisena kumottava. Asia tulee ottaa kunnanhallituksen uuteen käsittelyyn ja kunnanhallituksen tulee kaavoitustoimikunnan esityksen mukaisesti päättää, että Hevossaaren osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Vaatimuksen perustelut

1. Kaavamuutoshakemus

Tässä kaavoitushankkeessa on kysymys siitä, että alun perin virheellisiin tietoihin perustuva, yleiskaavan tavoitteiden kannalta perusteeton ja tarpeeton MU-merkintä poistetaan osalta Malmströmin omistamia Solö RN:o 1:5 ja Solö I RN:o 1:19 -tiloja.

Yleiskaavan laatijan DI Pertti Hakkaraisen selvityksen mukaisesti kyseinen MU-merkintä on kaavaa laadittaessa perustunut virheelliseen arvioon alueen tarpeellisuudesta kulkuyhteytenä. Tällaista tarvetta ei ole todellisuudessa ollut kaavaa laadittaessa eikä ole ollut myöhemminkään.

Väärinkäsitykseen perustuva kaavaratkaisu asettaa Malmströmin loma-asuntoalueeksi osoitetun tilan (rakennuspaikan) muihin kiinteistönomistajiin nähden eriarvoiseen asemaan ilman hyväksyttävää perustetta.

Pyhtään kunta ja Malmström ovat keväällä 2021 tehneet kaavoitus sopimuksen, jonka mukaisesti kaavamuutoshanketta on viety eteenpäin Malmströmin kustannuksella.

2. Kunnanhallituksen päätös

Pyhtään kunnan kaavoitustoimikunta on 18.10.2021 § 14 päättänyt esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Hevossaaren osayleiskaavaehdotuksen nähtäville.

Kunnanhallituksen päätökseksi asiassa on kirjattu seuraavaa:

”Esittelijän liitteeseen 3 tekemä muutos on huomioitu pöytäkirjassa.

Asian käsittelyn aikana Raul Lehto esitti Tuulikki Akselsin, Kari Huovilan ja Kim Rosqvistin kannattamana, että kaavoitusprosessi keskeytetään.

Kunnanhallitus hyväksyi Raul Lehdon esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallitus piti neuvottelutauon asian käsittelyn aikana klo 18.30 - 18.44.”

3. Kunnanhallituksen päätös on lainvastainen

Oikeus perusteltuun päätökseen on Suomen perustuslaissa säädetty jokaiselle kuuluva perusoikeus (perustuslaki 21 §).

Hallintopäätöksen osalta tarkemmat säännökset tämän oikeuden turvaamiseksi ovat hallintolaissa. Hallintolain 44 §:ssä säädetään, että ”kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai veloitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu”.

Päätökseltä vaadittavia perusteluja tarkennetaan hallintolain 45 §:ssä seuraavasti: ”Päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.”

Hallintolain 44 ja 45 §:ien soveltamisesta on runsaasti oikeuskäytäntöä korkeimmasta hallinto-oikeudesta ja hallinto-oikeuksista. Puutteellisesti perusteltu päätös on lain vastainen ja tulee sellaisenaan kumota.

Kunnanhallituksen päätöstä ei ole perusteltu mitenkään. On selvää, että päätös on jo tämän vuoksi lainvastainen.¹ Lainvastaisena päätös on kumottava.

4. Kunnanhallitus ei ole ollut toimivaltainen päättämään asiasta

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa.

Kunnanhallituksen päätös kaavoitusprosessin keskeyttämisestä rinnastuu lopulliseen kielteiseen päätökseen asiassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 37 §:n mukaan yleiskaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Pyhtään kunnan hallintosäännössä ei ole annettu tästä poikkeavia määräyksiä kaavoitusta tai kaavoitusprosessia koskien. Päätösvalta yleiskaavan muuttamista ja hyväksymistä koskevassa asiassa on siten kunnanvaltuustolla.

Kunnanhallituksella ei ole ollut toimivaltaa päättää kaavoitusprosessin keskeyttämisestä. Kunnanhallituksen päätös on siten tästäkin syystä lainvastainen.

5. Kunnanhallituksen päätös rikkoo Pyhtään kunnan ja Malmströmin tekemää kaavoitussopimusta

Kaavoitusprosessi on käynnistetty maanomistajan Kristiina Malmströmin 24.11.2020 Pyhtään kunnalle toimittamasta hakemuksesta. Malmström ja Pyhtään kunta ovat keväällä 2021 tehneet keskenään kaavoitussopimuksen osayleiskaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Kaavoitusprosessi on edennyt kunnanhallituksen käsittelyyn asti tämän sopimuksen mukaisesti.

Asianmukaiset selvitys- ja valmistelutoimet kaavamuutoksesta päättämistä varten ovat tulleet liki kokonaan suoritetuiksi. Prosessin aikana kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta on tarkennettu siten, että se käsittää myös vesijättömaan lunastuksessa tilan 1:5 rantaan sijoittuvan MU-alueen ja toisaalta pienennetty muutosaluetta siten, että muutosta ei haeta MU-merkintään siltä osin, kun merkintä kohdistuu siihen tilan 1:19 alueeseen, joka sijoittuu tilojen 624-405-1-20 ja 624-405-1-4 väliin. Muuten asiassa ei ole ilmennyt mitään olennaista uutta tietoa tai huomioitavaa kaavoitusprosessin aloittamisen jälkeen.

¹ Kunnanhallituksen päätös ei täytä muutenkaan hallintolain vaatimuksia. Päätös kaavoitusprosessin keskeyttämisestä ei ole laissa tarkoitettu yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen, kaavamuutoksen hakija Kristiina Malmström, on oikeutettu tai velvoitettu.

Kaavoitussopimuksessa kunta on sitoutunut kaavoitusprosessin läpiviemiseen toimivaltaisen viranomaisen asiapäätökseen asti, mutta ei lopputulokseen. Kristiina Malmström on sitoutunut maksamaan osayleiskaavoituksesta aiheutuvat kustannukset.

Päättämällä kaavoitusprosessin keskeyttämisestä ilman pätevää perustetta kunta rikkoo paitsi lakia, myös kaavoitussopimusta.

6. Esitetyistä muistutuksista

Kuulemisen aikana on saatu yhdeksän muistutusta / lausuntoa. Kymenlaakson pelastuslaitos, Pyhtään hyvinvointilautakunta, Myllykylän kalastuslautakunta, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson sähköverkko ja Meri-Kymen Luonto ry ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa kaavamuutoksen johdosta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on todennut, että muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa, mutta esittänyt joitakin tarkennuksia suunnitelman yksityiskohtiin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Marja-Liisa ja Jorma Karttusen muistutuksessa vastustetaan kaavan muuttamista. Muistutuksen perustelut koskevat lähinnä kysymystä venevajan rakennusoikeudesta, eivätkä nyt kysymyksessä olevaa kaavanmuutosta. Hevossaaren voimassa olevaa osayleiskaavaa laadittaessa naapurikiinteistön Hästholmen 1:20 toinen yhteisomistaja Marja-Liisa Karttunen vastusti MU-merkintää Solö I -tilalle korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti.²

Kymenlaakson museo näyttää suhtautuvan kielteisesti kaavamuutokseen, mutta senkin kanta näyttää kohdistuvan enemmän rakentamislupakysymykseen kuin yleiskaavamuutokseen.

7.

Yleiskaavoitus aiheuttaa ilman valmistelussa sattuneita virheitäkin tilanteita, joissa kaava voi tarpeettomasti rajoittaa yksittäisen maanomistajan mahdollisuutta tilansa tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Kaavamuutos on tavanomainen tapa korjata tilanne yksittäisen kiinteistön osalta silloin, kun poikkeamislupa ei ole mahdollinen.

Tässä tapauksessa yleiskaavaratkaisu on kaavamuutoksen kohteena olevilta osin perustunut kaavan laatijan väärinkäsitykseen. MU-merkinnälle kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella ei ole mitään järkevää perustetta eikä tarvetta. Haettu pieni kaavamuutos ei loukkaa kenenkään oikeuksia. Pyhtään kunnanhallituksella ei pitäisi

² Marja-Liisa Karttunen katsoi, että ko. alue on tonttialue, ei MU-alue.

Kuten Malmström on aikaisemmin todennut, tilan silloinen omistaja oli kaavaa vuosituhannen vaihteessa laadittaessa vakavasti sairas, eikä siksi kyennyt esittämään kantaansa kaavaluonnoksessa esitettyyn MU -aluemerkintään.

olla mitään syytä vastustaa kunnan ja maanomistajan keskinäisellä sopimuksella valmisteltavaa pientä paikallista hanketta; kunnanhallituksen päätöksen täydellinen perustelemattomuus osaltaan vahvistavaa tämän johtopäätöksen.

Helsingissä marraskuun 10. päivänä 2021

Juha Unkuri
asianajaja, varatuomari
Helsinki

YLEISKAAVOITTAJAN LAUSUNTO POIKKEUSLUPAHAKEMUKSEN JOHDOSTA

Viite: Rakennustarkastaja Eero Mikkilän lausuntopyyntö 27.2.2018

Tilat: 624-405-1-5 ja 624-405-1-19

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaos pyytää lausuntoa kaavan laatijalta kuntaan saapuneen lupahakemuksen vuoksi. Lupahakemus kohdistuu Pyhtään kunnan Hevossaareen, kiinteistöjen 624-405-1-5 ja 624-405-1-19 alueelle. Kiinteistöjen alueella on voimassa 26.3.2004 voimaan tullut Hevossaaren yleiskaava.

Lupahakemus koskee vanhan puretun venevajan tilalle rakennettua uutta venevajaa. Asemapiirustuksen mukaan sekä vanha purettu venevaja että uusi rakennettava sijaitsevat osayleiskaavakartassa osoitetun rakennusalueen ulkopuolella kaavamerkinnällä MU olevalla maa- ja metsätalousalueella.

Kaavan laatijan lausuntoa pyydetään erityisesti seuraaviin asiakohtiin asian valmistelun tueksi:

- Onko lupahakemuksen kohteena olen kiinteistön venevaja jätetty tarkoituksella kiinteistön kaavakartassa osoitetun rakennusalueen ulkopuolelle, vaikka muut rakennukset ovat sen sisäpuolella?
- Miten kaavakartassa osoitettua rakennusaluetta tulee tulkita ottaen huomioon kaavan laatu ja hyväksymismittakaava?

Kaavan laatijana esitän lausuntona seuraavaa:

Hevossaaren yleiskaavan laatimisen ajankohtana tilalla 1:5 sijaisi venevaja. Yleiskaavassa tila 1:5 on osoitettu MU-alueeksi.

Jo yleiskaavan laatimisen ajankohtana tiloilla 1:5 ja 1:19 oli sama omistaja. Naapuritilojen Hästholmen 1:20 ja Tallbacka 1:7 omistaja Maija-Liisa Karttunen valitti kaavan hyväksymispäätöksestä mm. tilaa 1:5 koskevan MU-varauksen osalta ja perusteli valitusta seuraavasti: Naapuritilalle osoitettu MU merkintä, mikä mahdollistaa kulkuoikeuden, on poistettava. Kyseessä ei ole MU-alue vaan tonttialue.

Kaavan laatijana annoin silloin valitukseen seuraavan vastineen: ”Kyseinen naapurin omistama MU-alue on itsenäinen n. 12 m leveä tila, joka on perustettu v. 1938. Tila lienee perustettu siinä tarkoituksessa, että puutavara voidaan ajaa taustamaastosta rantaan. Tällaisia kapeita henkireikiä ei ole perusteltua ryhtyä kaavoituksen toimenpitein sulkemaan ilman erityistä perustetta. MU-alueen omistaja ei ole missään vaiheessa huomauttanut MU-varauksesta.”

Kiinteistörekisterin mukaan tilalla 1:19 on rasitteena tieoikeus tilaan 1:5, mutta muilla kiinteistöillä ei rasiteoikeutta ole. Kun tiloilla 1:19 ja 1:5 on sama omistaja, ei rasitteella ole merkitystä.

Käytettävissä olevan tiedon perusteella kyseistä 12 m leveää MU-aluetta ei ole ainakaan vuosikymmeniin käytetty puutavaran kuljetusväylänä ei muutoinkaan kulkuyhteytenä. Tarvetta kulkuyhteyteen ei ole nähtävissä tulevaisuudessakaan, sillä muilla tiloilla ei ole siihen kulkuoikeutta ja kaikki ne tilat, joita koskee taustamaastossa yleiskaavan MU- varaus, ulottuvat rantaan asti.

Kaikien edellä olevan perusteella tilat 1:19 ja 1:5 ovat jo vuosikymmenien ajan muodostaneet yhdessä rakennuspaikan ja yleiskaavan MU-varaus tilalla 1:5 on menettänyt merkityksensä kulkuyhteyksensä varauksena. Yleiskaavaa laadittaessa MU-varaus on perustunut virheelliseen arvioon sen tarpeellisuudesta kulkuyhteytenä.

Helsinki 19.3.2018

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

HAO Itä-Suomi

Lähetäjä: Juha Unkuri <juha.unkuri@lexcape.fi>
Lähetetty: perjantai 31. joulukuuta 2021 14.51
Vastaanottaja: HAO Itä-Suomi
Aihe: Valitus Pyhtään kunnanhallituksen päätöksestä 7.12.2021
Liitteet: Valitus 31122021 , Kristiina Malmström.pdf; Pyhtään kunnanhallituksen päätös 07122021.pdf; Kaavaselostus 12.10.2021 (1).pdf; Kaavakartta (1).pdf; Oikaisuvaatimus 10112021.pdf; DI Pertti Hakkaraisen lausunto 19.3.2018.pdf

Kristiina Malmströmin asiamiehenä lähetän oheisena valituksen Pyhtään kunnanhallituksen päätöksestä 7.12.2021 § 223.

Valituskirjelmän lisäksi oheisena valituksessa mainitut liiteasiakirjat lukuunottamatta liitettä 2 (kaavoitus sopimus), joka toimitetaan myöhemmin.

Ystävällisesti

Juha Unkuri
asianajaja, varatuomari

Asianajotoimisto Lexcape Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki
puh/tel +358 400 826232

www.lexcape.fi
juha.unkuri@lexcape.fi

Tämä sähköposti on luottamuksellinen ja tarkoitettu ainoastaan osoitetulle vastaanottajalle.
Mikäli ette ole sen oikea vastaanottaja, pyydämme ilmoittamaan meille viivytyksettä sekä tuhoamaan tämän viestin kokonaisuudessaan.

Hevossaaren osayleiskaavamuutos

Kaatmk 13.09.2021 § 11

Valmistelija

Elinvoimapäällikkö Laura Lahti, p. 050 345 6495

Hevossaaren osayleiskaavamuutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta, kunnanjohtajan päätöksellä 3.5.2021 3/2021 §. Kaavoituksesta on solmittu kaavoitussopimus Pyhtään kunnan ja maanomistajan välille (Khall 29.03.2021 §61).

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on aluevarauksen osittainen muuttaminen maa- ja metsätalousalueesta (MU) loma-asuntoalueeksi (RA) Pyhtään Hevossaarella sijaitsevilla tiloilla 624-405-1-19 Solö I ja 624-405-1-5 Solö.

Alueella on voimassa Hevossaaren osayleiskaava hyv. 11.6.2001.

Kaavoituskonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto Ulla Hovi Oy.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat oheismateriaalina.

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaatmk 18.10.2021 § 14

Valmistelija

Elinvoimapäällikkö Laura Lahti, p. 050 345 6495

Hevossaaren osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.9.–12.10.2021. Kuulemisen aikana jätettiin 8 lausuntoa ja 1 mielipide. Palaute on oheismateriaalina.

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta.

Kaavaselostukseen tehtiin korjauksia saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaava-asiakirjat ovat oheismateriaalina.

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Hevossaaren osayleiskaavaehdotuksen nähtäville.

Päätös Hyväksyttiin.

Khall 25.10.2021 § 191

Valmistelija Elinvoimapäällikkö Laura Lahti, p. 050 345 6495

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää, että Hevossaaren osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Päätös Esittelijän liitteeseen 3 tekemä muutos on huomioitu pöytäkirjassa.

Asian käsittelyn aikana Raul Lehto esitti Tuulikki Akselsin, Kari Huovilan ja Kim Rosqvistin kannattamana, että kaavoitusprosessi keskeytetään.

Kunnanhallitus hyväksyi Raul Lehdon esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallitus piti neuvottelutauon asian käsittelyn aikana klo 18.30-18.44.

Khall 07.12.2021 § 223
784/10.02.02/2020

Valmistelija Hallintojohtaja Tommi Koskinen, p. 046 922 8207

Kunnanhallituksen päätökseen 25.10.2021 § 191 on saapunut 10.11.2021 päivätty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimusasiakirja on tämän pykälän liitteenä. Seuraavassa on esitetty oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut, vaatimukset ja väitteet sekä kunnanhallitukselle ehdotettavat vastineet niihin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset:

Kunnanhallituksen päätös 25.10.2021 kaavoitusprosessin keskeyttämisestä on lainvastaisena kumottava. Asia tulee ottaa kunnanhallituksen uuteen käsittelyyn ja kunnanhallituksen tulee kaavoitustoimikunnan esityksen mukaisesti päättää, että Hevossaaren osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville

Vaatimuksen perustelut ja kunnan vastine kuhunkin perusteluun:

1. Kaavamuutoshakemus

Tässä kaavoitushankkeessa on kysymys siitä, että alun perin virheellisiin tietoihin perustuva, yleiskaavan tavoitteiden kannalta perusteeton ja tarpeeton MU-merkintä poistetaan osalta Malmströmin

omistamia Solö RN:o 1:5 ja Solö I RN:o 1:19 -tiloja. Yleiskaavan laatijan DI Pertti Hakkaraisen selvityksen mukaisesti kyseinen MU-merkintä on kaavaa laadittaessa perustunut virheelliseen arvioon alueen tarpeellisuudesta kulkuyhteytenä. Tällaista tarvetta ei ole todellisuudessa ollut kaavaa laadittaessa eikä ole ollut myöhemminkään. Väärinkäsitykseen perustuva kaavaratkaisu asettaa Malmströmin loma-asuntoalueeksi osoitetun tilan (rakennuspaikan) muihin kiinteistönomistajiin nähden eriarvoiseen asemaan ilman hyväksyttävää perustetta. Pyhtään kunta ja Malmström ovat keväällä 2021 tehneet kaavoitussopimuksen, jonka mukaisesti kaavamuutoshanketta on viety eteenpäin Malmströmin kustannuksella.

Vastine:

Hevossaaren osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2001. Korkein hallinto-oikeus on vuonna 2004 vahvistanut kaavan, eikä ole tällöin nähnyt asiassa kohtuuttomia haittoja tai lainvastaisuutta. Maanomistaja on rakentanut vuonna 2015 tontille vanhan venevajan tilalle uuden venevajan. Rakentamiselle on kunnan tietojen mukaan saatu vuoteen 2013 asti virassa olleelta rakennustarkastajalta "suullinen lupa", mutta dokumentaatiota tai varsinaisia lupa-asiakirjoja asiasta ei ole.

Kunta on vuonna 2016 myöntänyt venevajan rakentamiselle jälkikäteen poikkeusluvan, jolla on pyritty ratkaisemaan syntynyt tilanne. Itä-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut kyseisen poikkeusluvan ja edellyttänyt kaavoitusta ratkaisuna tilanteeseen. Kunta ja maanomistaja ovat 2020 keskustelleet kaavoituksen käynnistämisestä ja kunnanhallitus on 29.3.2021 päättänyt solmia kaavoitussopimuksen, jonka perusteella kunnanjohtaja on 3.5.2021 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä. Kunnanhallitus on 25.10.2021 uusien näkökulmien valossa päättänyt keskeyttää prosessin.

Ottaen huomioon korkeimman hallinto-oikeuden 2004 ratkaisun asiassa, kunta ei katso että kaavoituksen nykytilassa olisi lainvastaisuutta tai muita pakottavia perusteita kaavoituksen muuttamiselle.

2. Kunnanhallituksen päätös on lainvastainen

Oikeus perusteltuun päätökseen on Suomen perustuslaissa säädetty jokaiselle kuuluva perusoikeus (perustuslaki 21 §). Hallintopäätöksen osalta tarkemmat säännökset tämän oikeuden turvaamiseksi ovat hallintolaissa. Hallintolain 44 §:ssä säädetään, että "kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu". Päätökseltä vaadittavia perusteluja tarkennetaan hallintolain 45 §:ssä seuraavasti: "Päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset."

Hallintolain 44 ja 45 §:ien soveltamisesta on runsaasti oikeuskäytäntöä korkeimmasta hallinto-oikeudesta ja hallinto-oikeuksista. Puutteellisesti perusteltu päätös on lain vastainen ja tulee sellaisenaan kumota. Kunnanhallituksen päätöstä ei ole perusteltu mitenkään. On selvää, että päätös on jo tämän vuoksi lainvastainen. Lainvastaisena päätös on kumottava.

Vastine:

Kunnanhallituksen kokouksen pöytäkirjaan 25.10.2021 ei ole virheellisesti kirjattu päätöksen perusteluja. Perustelut on kuitenkin tosiasiallisesti esitetty kirjallisesti kokouksessa tehdyn kannatetun ja lopulta hyväksytyksi tulleen ehdotuksen yhteydessä käytössä olleessa kokousjärjestelmässä. Oikaisuvaatimuksen tekijän edustaja on keskustellut puhelimitse kunnan edustajan kanssa päätöksen perusteluista kokouksen jälkeen ja kunta on tarjoutunut toimittamaan perustelut kirjallisesti, mikäli oikaisuvaatimuksen tekijän edustaja niitä pyytää. Kunta ei ole saanut kyseistä pyyntöä. Kokouksessa esitetyt päätöksen perustelut ovat seuraavat:

“Kaavan edistäminen vesittää kunnan rakennustarkastajan aiemmin antamat määräykset, sekä laillistaisi tilan, joka ei vastaa määräyksiä. Koska alueella on epäselvyyksiä, mm. Museoviraston lausunto, huomautuksessa mainitut asiat, ruoppaus jne. On kaavan valmistelu keskeytettävä kunnes saadaan selvyys asiaan ja aiemmin annettuja määräyksiä on noudatettu. Kaavan toteuttaminen avaa kanavan muihin samantlaisiin hankkeisiin paitsi Hevossaarella, niin myös muualla Pyhtäällä. Kuntalaisten tasavertainen kohtelu ei nyt toteudu, sen enempää kuin laki.”

3. Kunnanhallitus ei ole ollut toimivaltainen päättämään asiasta Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa. Kunnanhallituksen päätös kaavoitusprosessin keskeyttämisestä rinnastuu lopulliseen kielteiseen päätökseen asiassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 37 §:n mukaan yleiskaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Pyhtään kunnan hallintosäännössä ei ole annettu tästä poikkeavia määräyksiä kaavoitusta tai kaavoitusprosessia koskien. Päätösvalta yleiskaavan muuttamista ja hyväksymistä koskevassa asiassa on siten kunnanvaltuustolla. Kunnanhallituksella ei ole ollut toimivaltaa päättää kaavoitusprosessin keskeyttämisestä. Kunnanhallituksen päätös on siten tästäkin syystä lainvastainen.

Vastine:

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt perusteluja väitteelle, jonka mukaisesti kaavoitusprosessin keskeyttäminen olisi rinnastettavissa lopulliseen kaavan hylkäämistä koskevaan maankäyttö- ja rakennuslain

mukaiseen päätökseen. Kunnan näkemyksen sekä kaavoituksessa yleisesti vakiintuneen käytännön mukaisesti kaavoitusprosessin keskeyttämistä koskeva päätös rinnastuu päätökseen, jolla tehty kaavoitusaloite hylätään tai asian valmistelu keskeytetään toistaiseksi (Esim. KHO 27.10.2009/2628). Kunnan tiedossa ei ole tapausta, jossa vastaava päätös olisi rinnastettu valtuuston tekemään kaavan hyväksymispäätökseen.

Kunnanhallitus on 25.10.2021 päättänyt sananmukaisesti keskeyttää kaavoitusprosessin valmistelun.

4. Kunnanhallituksen päätös rikkoo Pyhtään kunnan ja Malmströmin tekemää kaavoitussopimusta

Kaavoitusprosessi on käynnistetty maanomistajan Kristiina Malmströmin 24.11.2020 Pyhtään kunnalle toimittamasta hakemuksesta. Malmström ja Pyhtään kunta ovat keväällä 2021 tehneet keskenään kaavoitussopimuksen osayleiskaavamuutoksen käynnistämistä ja siihen liittyvistä ehdoista. Kaavoitusprosessi on edennyt kunnanhallituksen käsittelyyn asti tämän sopimuksen mukaisesti. Asianmukaiset selvitys- ja valmistelutoimet kaavamuutoksesta päättämistä varten ovat tulleet liki kokonaan suoritetuiksi. Prosessin aikana kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta on tarkennettu siten, että se käsittää myös vesijättömaan lunastuksessa tilan 1:5 rantaan sijoittuvan MU-alueen ja toisaalta pienennetty muutosaluetta siten, että muutosta ei haeta MU-merkintään siltä osin, kun merkintä kohdistuu siihen tilan 1:19 alueeseen, joka sijoittuu tilojen 624-405-1-20 ja 624-405-1-4 väliin. Muuten asiassa ei ole ilmennyt mitään olennaista uutta tietoa tai huomioitavaa kaavoitusprosessin aloittamisen jälkeen.

Kaavoitussopimuksessa kunta on sitoutunut kaavoitusprosessin läpiviemiseen toimivaltaisen viranomaisen asiapäätökseen asti, mutta ei lopputulokseen. Kristiina Malmström on sitoutunut maksamaan osayleiskaavoituksesta aiheutuvat kustannukset. Päättämällä kaavoitusprosessin keskeyttämisestä ilman pätevää perustetta kunta rikkoo paitsi lakia, myös kaavoitussopimusta.

Vastine:

Pyhtään kunnan ja maanomistajan väliseen kaavoitussopimukseen on kirjattu: "Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen osayleiskaavamuutoksen käynnistämistä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä kaavoitustyö ei välttämättä johda osayleiskaavamuutoksen hyväksymiseen."

Edellä mainitulla kirjauksella on sovittu, että kunta ei takaa kaavoitusprosessin lopputulosta tai läpivientä. Kunnanhallitus on prosessin kuluessa harkinnut asiaa uudelleen edellä esitettyjen

päätöksen perustelujen ja alueen kokonaistilanteen valossa ja päätyneet keskeyttämään kaavoitusprosessin solmitun sopimuksen sen mahdollistaessa. Kunnanhallitus toteaa kuitenkin, että asiassa olisi ollut luonnollisesti parempi hylätä hakemus jo sopimusvaiheessa, mutta asiassa tehty uusi, kokonaistilanteeseen perustuva harkinta on pakottanut kunnanhallituksen tekemään keskeytyspäätöksen.

Kunnalla on alueellaan yksinomainen oikeus päättää esimerkiksi siitä, mille alueille ja missä aikataulussa kaavoja laaditaan.

5. Esitetyistä muistutuksista

Kuulemisen aikana on saatu yhdeksän muistutusta / lausuntoa. Kymenlaakson pelastuslaitos, Pyhtään hyvinvointilautakunta, Myllykylän kalastuslautakunta, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson sähköverkko ja Meri-Kymen Luonto ry ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa kaavamuutoksen johdosta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on todennut, että muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa, mutta esittänyt joitakin tarkennuksia suunnitelman yksityiskohtiin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Kiintiöstön naapurien tekemässä muistutuksessa vastustetaan kaavan muuttamista. Muistutuksen perustelut koskevat lähinnä kysymystä venevajan rakennusoikeudesta, eivätkä nyt kysymyksessä olevaa kaavanmuutosta. Hevossaaren voimassa olevaa osayleiskaavaa laadittaessa naapurikiinteistön Hästholmen 1:20 toinen yhteisomistaja vastusti MU-merkintää Solö I -tilalle korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti. Kymenlaakson museo näyttää suhtautuvan kielteisesti kaavamuutokseen, mutta senkin kanta näyttää kohdistuvan enemmän rakentamislupakysymykseen kuin yleiskaavamuutokseen.

Vastine:

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksensä 25.10.2021 § 191 edellä kohdassa 2. esitetyin perusteluin. Keskeistä päätöksessä on ollut koko voimassa olevan tilanteen kokonaisvaltainen arviointi ja toisaalta kaavoituksen jatkamisen tarkoituksenmukaisuus rakentamista ja luvituksen tarvetta jatkossa ohjaavana tekijänä.

6.

Yleiskaavoitus aiheuttaa ilman valmistelussa sattuneita virheitäkin tilanteita, joissa kaava voi tarpeettomasti rajoittaa yksittäisen maanomistajan mahdollisuutta tilansa tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Kaavamuutos on tavanomainen tapa korjata tilanne yksittäisen kiinteistön osalta silloin, kun poikkeamislupa ei ole mahdollinen. Tässä tapauksessa yleiskaavarakaisu on kaavamuutoksen kohteena olevilta osin perustunut kaavan laatijan väärinkäsitykseen. MU-merkinnälle kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella ei ole mitään järkevää perustetta eikä tarvetta. Haettu pieni kaavamuutos ei loukkaa kenenkään

oikeuksia. Pyhtään kunnanhallituksella ei pitäisi olla mitään syytä vastustaa kunnan ja maanomistajan keskinäisellä sopimuksella valmisteltavaa pientä paikallista hanketta; kunnanhallituksen päätöksen täydellinen perustelemattomuus osaltaan vahvistavaa tämän johtopäätöksen.

Vastine:

Alueen kaavoituksen lainmukaisuutta ja akuuttia tarkoituksenmukaisuutta on selvitetty kohdassa 1. Kunnanhallituksen päätöksen perustelut on esitetty kohdassa 2. Lisäksi kunnanhallitus toteaa uudelleen, että Kunnalla on alueellaan yksinomainen oikeus päättää esimerkiksi siitä, mille alueille ja missä aikataulussa kaavoja laaditaan.

Kunnanhallitus haluaa kuitenkin esittää asiassa pahoittelut maanomistajalle siitä, että asiassa on syntynyt kenties epätarkoituksenmukainen, joskaan ei laitton tilanne sikäli, että asiassa on jouduttu tekemään uutta kokonaistilanteeseen perustuvaa harkintaa vasta kaavoitussopimuksen hyväksymisen jälkeen.

Päätösehdotus Kunnanhallitus hylkää tehdyn oikaisuvaatimuksen selostusosassa esitetyin perusteluin ja pysyttää voimassa päätöksensä 25.10.2021 § 191.

Päätös Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallitukselle esitettiin kokouksessa kaksi asiaa koskevaa kirjelmää.

Liitteet

Liite[1]	Kaavaselostus 12.10.2021
Liite[2]	Kaavakartta
Liite[3]	Vastineet lausuntoihin - muokattu 22.10.2021
Liite[4]	Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 25.10.2021 § 191, Hevossaaren osayleiskaavamuutos Mal (1)

Otteen oikeaksi todistaa Pyhtään kunnassa

09.12.2021

Marja Lindfors
Valmistelusihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 223**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Käytettäessä muuta tiedoksiantotapaa tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 1744

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70101 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 43314

Puhelinnumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaisissa (1383/2018) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pyhtään kunnan kirjaamosta.

PYHTÄÄN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kunnanhallitus

§ 223

07.12.2021

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pyhtaa.fi

Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8-15.45.