



Vastaanottaja

Kouvolan kaupunginhallitus

Muutoksenhaunallinen päätös

Kouvolan kaupunginvaltuusto, 12.6.2023, 47

Valittajat

[REDACTED] (dnro 1396/2023)
[REDACTED] (dnro 1441/2023)
[REDACTED] (dnro 1482/2023)

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisten valitusten johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajien esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - mahdolliset rakennushistoria-, kulttuuriympäristö- ja muinaisjäännöselvitykset
 - mahdolliset melu- ja tärinä- sekä liikenneselvitykset
 - kaikki muistutukset ja niihin annetut vastaukset
 - kaikki kaavasta sen eri valmisteluvaiheissa annetut lausunnot
 - alueella voimassa oleva hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen
 - asemakaavoissa hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen yleiskaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen
 - yleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa mitoitustaulukko

- karttaselvitys valituksenalaisten alueiden sijainnista, maanomistajista, tilojen rekisterinnumeroista sekä niihin kohdistuvista aluevarauksista
- maanomistajan toimesta laadituissa kaavoissa maanomistajan tai hänen edustajansa yhteystiedot
- valituksen kohdistuessa kaava-alueella olevien rakennusten kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin rakennusten omistajien yhteystiedot
- sekä muun tarvittavan selvityksen.

3. Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastaselityspyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 15.9.2023. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi. Salassa pidettäviä tietoja sisältävät asiakirjat tulee lähettää suojattuna sähköpostina tai turvaviestinä.

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-jaeritystuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 1396/2023 ym.

LIITTEET

██████████ valitus 2.7.2023 liitteineen

██████████ valitus 9.7.2023 liitteineen

██████████ valitus 14.7.2023

Soili Antikainen
lainkäyttösihteeri

Aihe: Valitus/Perustevalitus
Tuomioistuin: Itä-Suomen hallinto-oikeus
Päivämäärä: 02.07.2023

Kirjautuneen tiedot:

Etunimi: [REDACTED]
Sukunimi: [REDACTED]

Yhteystiedot:

[REDACTED]
[REDACTED]

Prosessiosoite:

Asiaa koskevat viestit toimitetaan asiointipalveluun.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös:

Viranomainen: Kouvolan kaupunki, kaupunginvaltuusto
Tunnistenumero: 47
Päivämäärä: 12.06.2023

Laskutusosoite:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Liitteet:

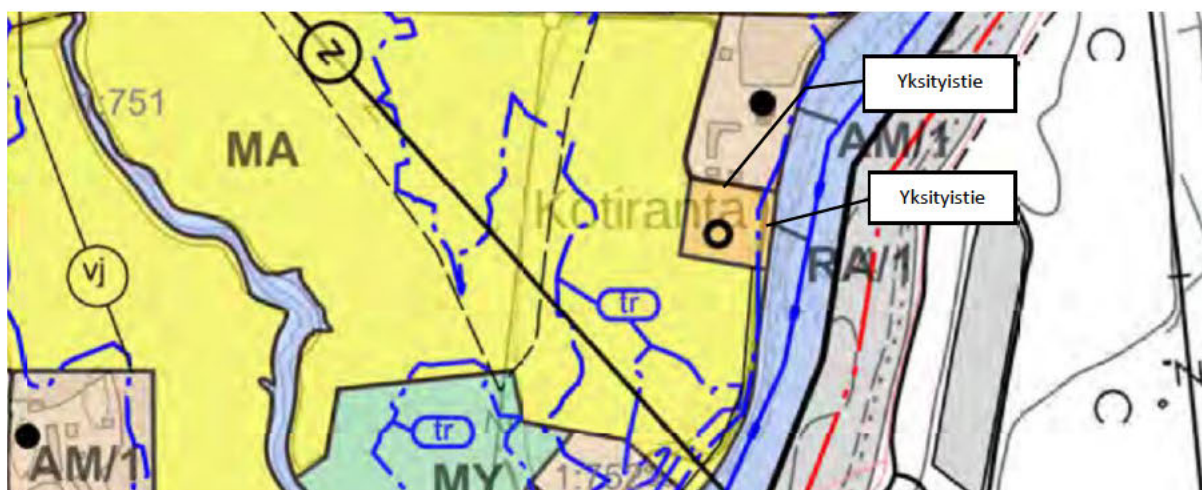
Pöytäkirjan_ote_47.pdf
Kunnallisvalitus_kymijokiroyk_Liljander.pdf
Liite_1._Kymijoen_keskiosan_rantaosayleiskaavan_kaavaselostus.pdf
Liite_2._Kaavaehdotusta_koskien_laadittu_muistutus.pdf
Liite_3._Kaavaehdotuksen_muistutukset_ja_vastineet.pdf
Liite_4._Lisäys_kaavaehdotusta_koskien_laadittuun_muistutukseen.pdf
Liite_5._Kaavaluonnoksen_mielipiteet_ja_vastineet.pdf
Liite_6._Mitoitusperiaatteet.pdf
Liite_7._Kaavamääräykset.pdf

Valitus Kymijoen rantojen käyttöä ohjaavasta ja Alakylän aluetta koskevasta kaavapäätöksestä

Valituksen kohde sekä yhteenveto valituksesta ja sen perusteluista

Valituksen kohde

Muistutus koskee kaavaehdotuksen Pitkääojan kylälle Kotirannan tilan (nro: 286-412-1-753) tonttiin ja Kymijoen Salonsaaren vastaiseen länsirantaan rajautuvaa, kaavaehdotuksessa maisemallisesti arvokkaaksi määritellylle pelto- ja ranta-alueelle (MA) sijoitettua loma-asuntoaluetta RA/1 (ks. Karttaote 1). Lomarakennuspaikka on osoitettu Anjalan Junkkarin kylällä sijaitsevan tilan (286-412-1-1975) aiemmin Kotirannan tilaan kuuluneelle peltoalueelle. Valituksen tekijä on Kotirannan tilan (AM/1) ja karttaotteesta näkyvän tilaan kuuluvan metsäalueen (MY) omistaja.



Karttaote 1. Valituksen kohde kaavakartalla

Kyseinen kaavaehdotuksen loma-asutusalue on sijoitettu maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle,

1. joka on Kymijoen maisemaselvityksen (selvitystä ei kokonsa vuoksi ollut mahdollista laittaa valituksen liitteeksi) maisema-analyysissä nimenomaisesti erikseen nuolisymbolilla merkitty ja määritelty tärkeäksi näkymäksi, joka maisemaselvityksen mukaan tulee pitää avoimena.
2. joka on maisemaselvityksen rakennussuosituksissa määritelty ensisijaisesti rakentamattomana säilytettäväksi alueeksi ja jolle ei ole osoitettu rakentamiseen soveltuvia paikkoja.
3. joka sijoittuu maisema-analyysin mukaan puoliavoimesta/sulkeutuneesta jokirannasta ja ensisijaisesti rakentamisesta avoimena pidettäväksi paikaksi määritellystä aukeasta peltoalueesta muodostuvalle alueelle. (Liitteessä 1, Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa kyseisen rakennuspaikan todetaan sivulla 63 virheellisesti sijoittuvan muiden Salonsaaren vastarannalle sijoittuvien rakennuspaikkojen tavoin täysin sulkeutuneelle ranta-alueelle, minkä vuoksi rakentamisen ei katsottu estävän tärkeiden näkymien säilymistä. Karttaotteesta 3 nähdään, että muut rakennuspaikat on sijoitettu metsäalueen sisään.)

4. joka sijaitsee jyrkkärinteisellä joentörmällä, jolle maisemaselvityksen mukaan ei saa sijoittaa uutta rakentamista. (Maisemaselvityksessä rakentamattomana säilytettävää joentörmää on havainnollistettu valokuvalla, joka on otettu nyt kyseessä olevasta ranta-alueesta. Kaavoittaja ei ole vastineessaan tuonut esiin eikä ole ottanut kantaa joentörmän jyrkkärinteisyyteen.)
5. jonka osittainenkin rakentaminen johtaisi siihen, ettei Kymijoen rantojen kaavoitukselle asetettu tavoite maltillisesta maisemavaikutuksesta toteudu, vaan että maisemavaikutus olisi tässä valituksessa jäljempänä osoitettavalla tavalla selkeästi merkittävä.
6. jolla sijaitsee maisemaselvityksessä arvokkaaksi määriteltyyn rantamaisemaan oleellisena osana kuuluva vanha rantatie. (Kaavoittaja on sijoittanut rakennuspaikan kyseisen yksityistien päälle, jonka siirtämisestä aiheutuisi merkittävää maisemallista haittaa sekä merkittävää haittaa paikalla jo sijaitsevan kiinteistön alueella ja alueelta liikkumiselle.)

Kaavoituspäätöksen viranomaisvalmistelussa on osoitettavissa virheitä, puutteita, epäjohdonmukaisuuksia ja kiistanalaisia linjauksia

Rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa kyseinen rakennuspaikka ja sen maisemavaikutukset kuvataan virheellisesti (Liite 1, sivu 63). Virhe on saatettu kaavoittajan tietoon valituksen tekijän ja kolmen muun henkilön allekirjoittamassa kaavaehdotusta koskien tehdyssä muistutuksessa (Liite 2). Kaavoittaja ei muistutuksesta laatimassaan tiivistelmässä ole maininnut kaavoitusratkaisun perusteluissa ollutta virhettä eikä vastineessaan ole ottanut virheeseen kantaa (Liite 3, muistutus nro 2).

Kaavoittajan muistutuksesta laatima tiivistelmä on muistutuksen sisältöön verrattuna kaiken kaikkiaan muutenkin suppea ja selkeästi puutteellinen; samaten myös itse vastine on suppea, puutteellinen ja osin virheellinen. Tämän vuoksi tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto kukin omalta osaltaan ovat tehneet kaavoitusta koskevat päätöksensä puutteellisten ja osin virheellisten tietojen pohjalta.

Muistutuksessa nostetaan rantamaiseman eheyden näkökulmasta keskeisenä seikkana esiin rakennuspaikan sijoittuminen jyrkkärinteiselle joentörmälle, joka maisema-analyysin ja siihen perustuvien rakennussuosituksen mukaan tulisi säästää uudelta rakentamiselta. Kaavoittaja sivuuttaa kyseisen asian sekä muistutuksesta tekemässään tiivistelmässä että varsinaisessa vastineessaan täysin.

Vastineessaan kaavoittaja myöntää uuden rakennuspaikan tosiasiasa muuttavan lähimaisemaa, mutta toteaa, ettei kaukomaisemassa muutosta juurikaan näy. Jäljempänä esiteltävä kuvamateriaali osoittaa, ettei kaavoittajan näkemys pidä paikkansa ja että maisemavaikutus peltoaluetta myös kauempaa Korja-Anjala tien suunnasta katsottaessa on selkeästi merkittävä.

Kaavoittajan edustajan (yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen) kerrottua puhelinkeskustelussa (10.5.2022) allekirjoittaneelle uuden rakennuspaikan jäävän muistutuksesta huolimatta kaavaesitykseen, laadittiin muistutukseen lisäys, jossa esitettiin rakennuspaikan siirtämistä etäämmäs rantalinjasta ja siten maisemallisesti arvokkaasta korkeasta rantatörmästä. Rakennuspaikka esitettiin sijoitettavaksi kielteisten maisemavaikutusten vähentämiseksi myös siten, että se asemoituisi kiinteämmin osaksi alueella jo olevaa rakentamista. (Liite 4.)

Vastineessaan kaavoittaja jättää kyseiset korkea rantatörmää ja maisemavaikutuksia koskevat perustelut täysin huomiotta ja viittaa ainoastaan lisäyksen osaan, jossa tuodaan esille uuden rakennuspaikan vaikutukset paikalla jo aiemmin sijainneen kiinteistön kulkuyhteyksiin. Tämänkin osalta vastine on sikäli puutteellinen, että se jättää huomiotta uuden rakennuspaikan vaikutukset paikalla jo sijaitsevan kiinteistön alueella liikkumiseen ja toimimiseen.

Tieyhteyksiä koskien kaavoittaja toteaa vastineessaan, ettei kaavassa oteta kantaa tieyhteyksiin, vaan niiden todetaan olevan maanomistajien välisiä ja yksityistietoimituksessa ratkottavia asioita. Kaavaehdotuksen mielipiteistä ja vastineista (Liite 5. mielipiteet 3, 15 ja 30) voidaan kuitenkin todeta, että kaavoittaja on ottanut kantaa myös tieyhteyksiin sekä -linjauksiin ja jättänyt kaavaan ohjeellisia tielinjauksia. Kaavoittajan mukaan nyt kyseessä oleva tielinja voidaan jättää paikoilleen tai siirtää uuden lomarakennuspaikan toteuttamisen yhteydessä maanomistajien niin halutessa. Uuden rakennuspaikan asemoinnin tarkastelu osoittaa, että käytännössä kaavoitus päätöksen mukainen rakentaminen tulisi epäilyksettä aiheuttamaan tarpeen tien siirtämiseksi. Tien siirtämisestä puolestaan aiheutuisi selkeää haittaa paikalla jo sijaitsevan kiinteistön alueella (pihatien linjausta ja pihajärjestelyjä olisi muutettava) ja alueelta esimerkiksi kiinteistöön kuuluvalle metsäalueelle liikkumiseen. Kaavoitusratkaisussa ei näin ollen ole riittävässä määrin huomioitu alueella jo olevaa rakennuskantaa ja sen käyttöä.

Kaavoittaja toteaa vastineessaan myös, ettei alueella kulkevalla yksityisellä rantatiellä ole erityisiä esim. kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Kaavoittajan näkemys on selkeässä ristiriidassa Kymijoen maisemaselvityksen kanssa. Selvityksessä kyseinen alue on määritelty maisemallisesti arvokkaaksi viljely- ja ranta-alueeksi. Alueella kulkeva vanha rantatie on oleellinen osa tätä arvokkaaksi todettua Kymijokilaakson kulttuurimaisemaa, kuten jäljempänä esiteltävä kuvamateriaali osoittaa.

Kaavoittaja ei ole avannut keskusteluja toisen asianosaisen maanomistajan kanssa, ryhtynyt lisäselvityksiin tai järjestänyt katselmusta vaihtoehtoisesta rakennuspaikasta allekirjoittaneen lukuisista tiedusteluista huolimatta.

Kaavan mitoituseriaatteiden (Liite 6, sivu 5) mukaisesti arvokkailta luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristökohteilta rakennusoikeus pyritään siirtämään muualle maanomistajan ranta-alueelle. Kaavoittaja toteaa vastineessaan, että rakennuspaikkaa ei voida osoittaa (maisemallisesti arvokkaaksi määritellyn) peltoalueen ulkopuolelle, koska koko tilan ranta-alue on kyseistä peltoaluetta. Näin ollen rakennuspaikka on jätetty ennalleen. Kaavoittajan edustajan (yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen) kanssa kaavoitusesityksestä käydyissä puhelinkeskusteluissa (esim. 10.5.2022) menettelyä on perusteltu sillä, että mikäli rakennuspaikkaa ei voida siirtää toisaalle maisemallisesti arvokkaalta alueelta, menee maanomistajan laskennallinen rakennusoikeus maisemaselvityksessä tehtyjen suositusten edelle.

Kaavoittaja siis noudattaa periaatetta, jonka mukaan maisemaselvityksessä annetaan ainoastaan suosituksia, jotka eivät mene laskennallisen rakennusoikeuden edelle tilanteessa, jossa rakennuspaikkaa ei voida maisemallisesti arvokkaalta paikalta muualle siirtää.

Kyse on merkittävästä periaatteellisesta ja oikeudellisesta maisemaselvityksen painoarvoa kaavoituksessa määrittävästä linjauksesta. Mikäli laskennallisen rakennusoikeuden katsotaan tällä tavoin kategorisesti menevän maisema-analyysin ja sen pohjalta tehtyjen rakennussuosituksen edelle tilanteessa, jossa rakennuspaikkaa ei voida toisaalle siirtää, ei maisemaselvityksellä ole sille maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua painoarvoa ja merkitystä. Tämä johtaa käytäntöön, jossa laskennallinen rakennusoikeus voidaan maksimoida maisema-analyysin ja sille perustuvien rakennussuosituksen ja siten maisema- ja luontoarvojen kustannuksella.

Kaavoittaja toteaa vastineessaan (Liite 3, muistutus nro 2), että maisemaselvityksessä annetaan ainoastaan suosituksia rakentamiseen liittyen ja että kaavaratkaisussa tehdään lopullinen *kokonaisarviointi* rakennuspaikkojen osoittamisesta ja soveltumisesta rakentamiseen. Mikäli *kokonaisarviointi* tarkoittaa sitä, että koska kaavoituksessa kokonaisuutena ympäristövaikutukset suositusluonteisina huomioidaan, voidaan yksittäistä rakennuspaikkaa osoitettaessa maankäyttöä ja rakentamista säätelevän lain sisältövaatimuksesta tinkiä, on kyse merkittävästä periaatteellisesta ja oikeudellisesta linjauksesta kaavoitukseen ja erityisesti maisemaselvityksen painoarvoon sekä lain yhdenvertaiseen soveltamiseen liittyen.

Kaupunginvaltuuston kaavoituspäätöstä koskevassa pöytäkirjanotteessa (samoin kuin sekä kaupunginhallituksen että teknisen lautakunnan päätösten pöytäkirjanotteissa) todetaan, että ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kaavoitustyöstä ja sen etenemisestä on lähetetty tieto kirjeitse. Allekirjoittaneelle kaavoitustyö saatettiin kirjeitse tiedoksi vasta sen ollessa jo ehdotusvaiheessa. Tämän vuoksi allekirjoittaneella ei ole ollut mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitustyöhön sen aloitus- ja luonnosvaiheessa eikä asianosaisten/maanomistajien kohtelu ole ollut tältä osin tasapuolista eikä kaavoittajan menettely hyvän hallintotavan mukaista.

Päätösesitys:

Koska a) tässä kunnallisvalituksessa kuvailtu ja kaavoituspäätöksen osana hyväksytty maankäytön toimenpide ja sen perustelu kaavaselostuksessa on selkeässä ristiriidassa Kymijoen maisemaselvityksessä tehdyn maisema-analyysin ja sen perusteella tehtyjen rakennussuositusten kanssa, b) koska kyseinen kaavoituspäätös toteutuessaan vaikuttaisi kielteisesti nykyiseen maisemallisesti arvokkaaksi määriteltyyn pelto- ja ranta-alueesta muodostuvaan miljööseen ja olisi siten tältä osin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) määriteltyjen sisältövaatimusten vastainen ja c) koska kaavoituspäätöksen viranomaisvalmistelussa on osoitettavissa selkeitä virheitä, puutteita, epäjohdonmukaisuuksia sekä kiistanalaisia linjauksia, on kaavoituspäätös tältä osin kumottava.

Valituksen perustelut

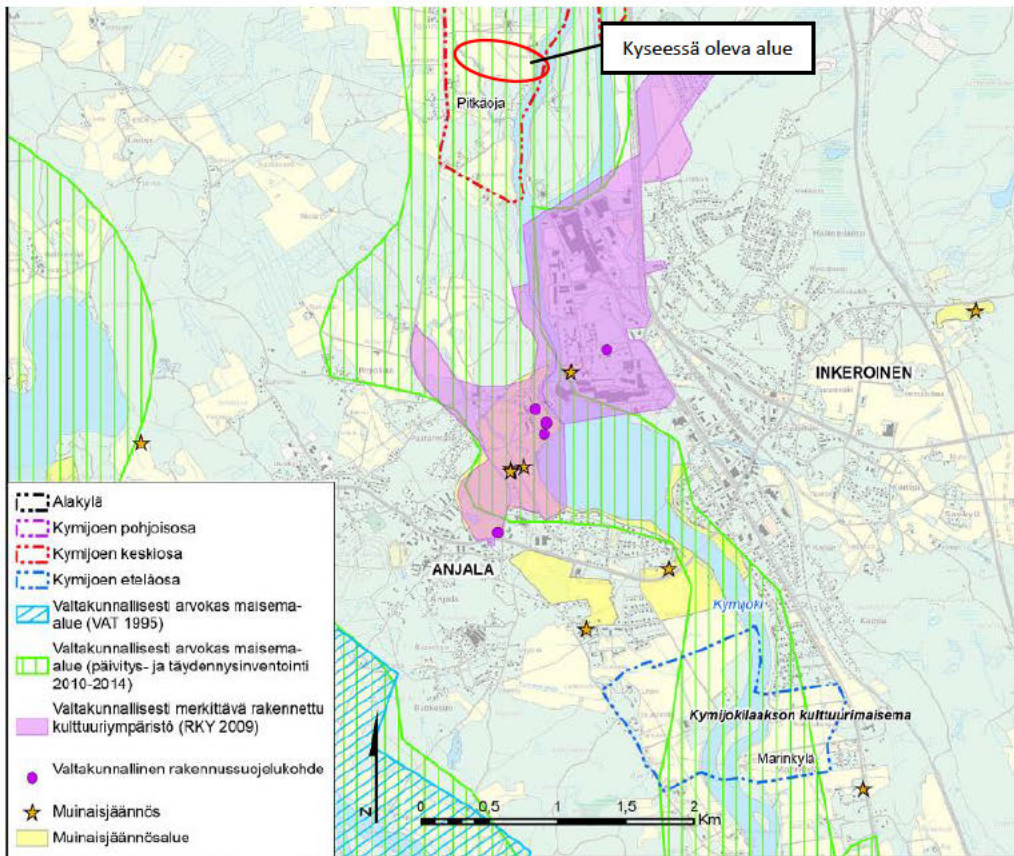
Rakentamiselta säästettävän maisematyyppin kuvaus

Kaavaehdotuksen valmisteluun liittyen on tehty Kymijoen maisemaselvitys, jonka tavoitteena on, että maankäytön toimenpiteet eivät vaikuta kielteisesti nykyiseen miljööseen vaan vahvistavat alueen maisemakuvaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavaehdotusta varten tehdyn Kymijoen maisemaselvityksen (sivu 12) mukaan avoimet viljelyalueet ja peltoaukeat hallitsevat tasaista jokilaaksoa erityisesti selvitysalueen pohjoisosassa, Kymijoen länsipuolella Tolkkilan, Värälän ja Kurjenniemenalueella. Myös joen itäpuolella Alakylässä on laajoja yhtenäisiä viljelyalueita. Selvitysalueen keskiosassa avoimia peltoaukioita on Alapään, **Pitkäojan** ja Keltakankaan alueilla. Kuten oheisesta karttaotteesta 2 nähdään, nyt kyseessä oleva **Pitkäojan alue** ja sen osana nyt tarkasteltava viljely- ja ranta-alue on oleellinen osa Kymijokilaakson kulttuurimaisemaa ja määritelty osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Kymijoen maisemaselvitys, sivut 19-22).

Kymijoen maisemaselvityksessä (sivu 15) todetaan lisäksi, että selvitysalueen vaihtelevissa maisematiloissa avautuu selkeimpiä näkymiä avoimien peltoaukeiden poikki. Maisemallisesti näkymää voidaan pitää tyypillisesti tärkeänä, jos näkymän päätteessä on joku kiinnostava kiintopiste, kuten erityinen rakennus, tai jos näkymä suuntautuu eheään avoimeen maisemakokonaisuuteen.

Maisemaselvityksen tärkeimpiä näkymiä käsittelevän luvun (sivu 15) ja yhteenveto- ja suositusosan (sivu 28) mukaan Kymijoen tärkeimmät näkymät ja maisema-arvot perustuvat jokilaakson eheään ja avoimeen viljelymaisemaan sekä Kymijoen suurjokimaisemaan sekä näiden ylläpitämiin luontoarvoihin. Suosituksena todetaan, että Kymijoen maisema- ja kulttuuriarvot tulee kaavoituksessa huomioida pitämällä **tärkeät näkymälinjat** (merkitty maisema-analyysissä nuolisymbolilla) avoimina ja **yrkkärinteiset joentörmät** rakentamattomina. (Sivu 28) Tekstiä havainnollistetaan oheisella (ks. Valokuva 1) Kymijoen alajuoksun suunnasta rantamaisemasta otetulla kuvalla (maisemaselvityksen kuva 33, sivu 29). **Kuva on otettu juuri siitä Pitkäojan kylän ranta- ja peltoalueesta, jolle nyt tarkasteltava loma-asuntoalue (RA/1) on kaavaesityksessä sijoitettu.**



Kuva 27. Selvitysalueen keski- ja eteläosassa sijaitsevat kulttuuriympäristökohteet. (Pohjakartta Maanmittauslaitos 2016)

Karttaote 2. Pitkääjan alue ja sen osana nyt tarkasteltava viljelys- ja ranta-alue on oleellinen osa Kymijokilaakson kulttuurimaisemaa ja määritelty osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta.



Kuva 33. Kymijoen rantavyöhyke Pitkääjalta kuvattuna.

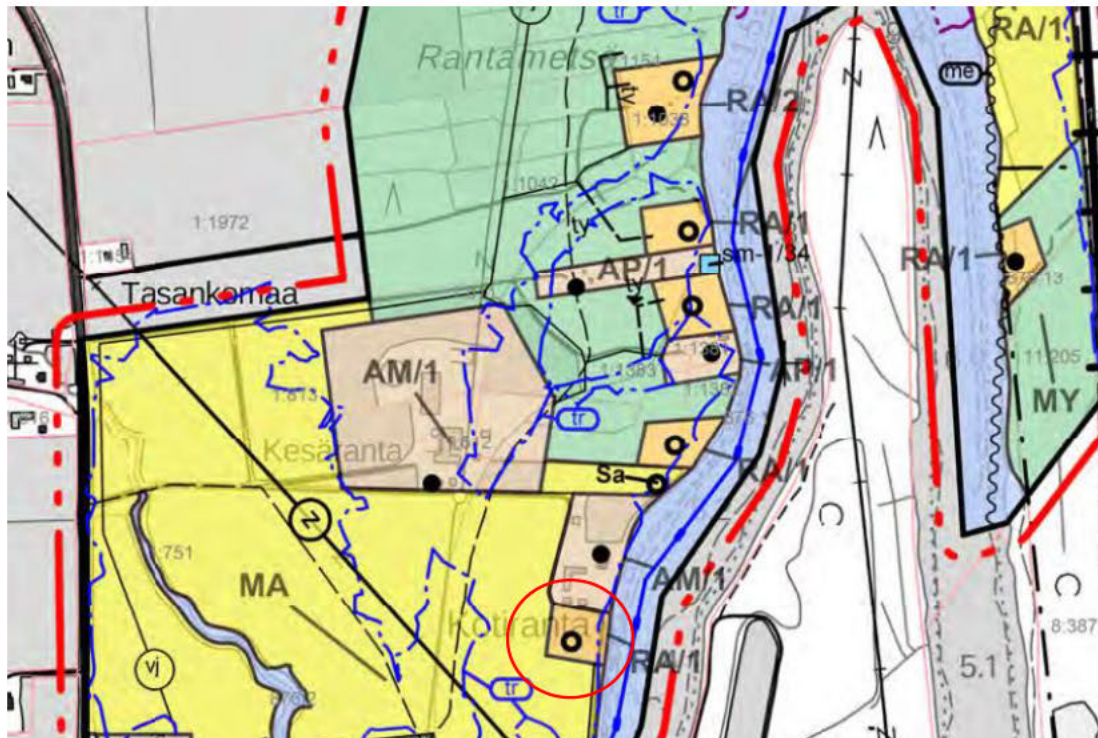
Valokuva 1. Kuva jyrkkärinteisestä joentörmästä rakennuspaikaksi osoitetulta ranta-alueelta.

Kaavaehdotuksen virheelliset perustelut ja puutteet sen valmistelussa; kaavapäätöksen ristiriidat maisemaselvityksen kanssa

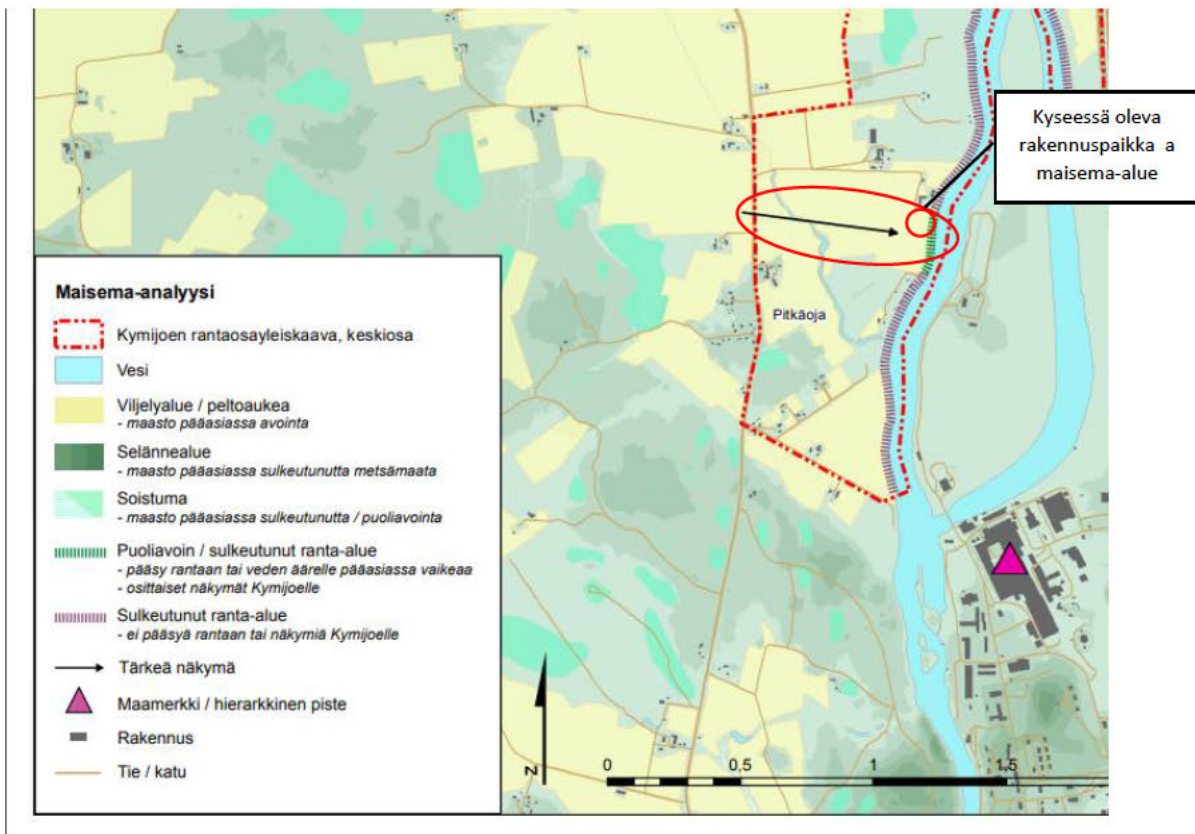
Kymijoen keskiosan rantayleiskaavan kaavaehdotuksen kaavaselostuksessa (Liite 1, sivu 63) todetaan, että: ”Salonsaaren länsipuolelle on osoitettu yhteensä kuusi uutta lomarakennuspaikkaa”. Kaavaselostuksen mukaan: ”Kaikki rakennuspaikat sijoittuvat sulkeutuneelle ranta-alueelle, olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen”. Kaavaselostuksessa todetaan lisäksi, että: ”Rakentaminen ei estä tärkeiden näkymien säilymistä ja on maisemallisesti hyväksyttävää Salonsaaren rantojen säilyessä rakentamattomina”.

Toisin kuin muut viisi kaavaehdotuksessa Salonsaaren vastarannalle metsäisinä sulkeutuneille ranta-alueille – käytännössä metsäalueen sisään – sijoitettua loma-asuntoaluetta, nyt kyseessä oleva loma-asuntoalue ei sijoitu kaavaselostuksessa todetulla tavalla sulkeutuneelle ranta-alueelle, vaan se sijoittuu puoliavoimesta/sulkeutuneesta jokirannasta ja ensisijaisesti rakentamisesta avoimena pidettäväksi paikaksi määritellystä avoimesta peltoalueesta muodostuvalle alueelle. Asia käy ilmi oheisista karttaotteista 3 ja 4 sekä valokuvasta 2.

Edellä esitetyn pohjalta voidaan todeta, että nyt käsiteltävä kaavoitusesitys on lähtökohtaisesti tehty virheellisin perustein. Virhe on saatettu kaavoittajan tietoon kaavaesitystä koskien laadittuna muistutuksena (Liite 2). Kaavoittaja ei muistutuksesta laatimassaan tiivistelmässä ole maininnut kaavoitusratkaisun perusteluissa ollutta virhettä eikä vastineessaan (Liite 3, muistutus nro 2) ole ottanut virheeseen kantaa. Tämän vuoksi tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto kukin omalta osaltaan ovat tehneet kaavoitusta koskevat päätöksensä puutteellisten ja lähtökohtaisesti virheellisten tietojen pohjalta.



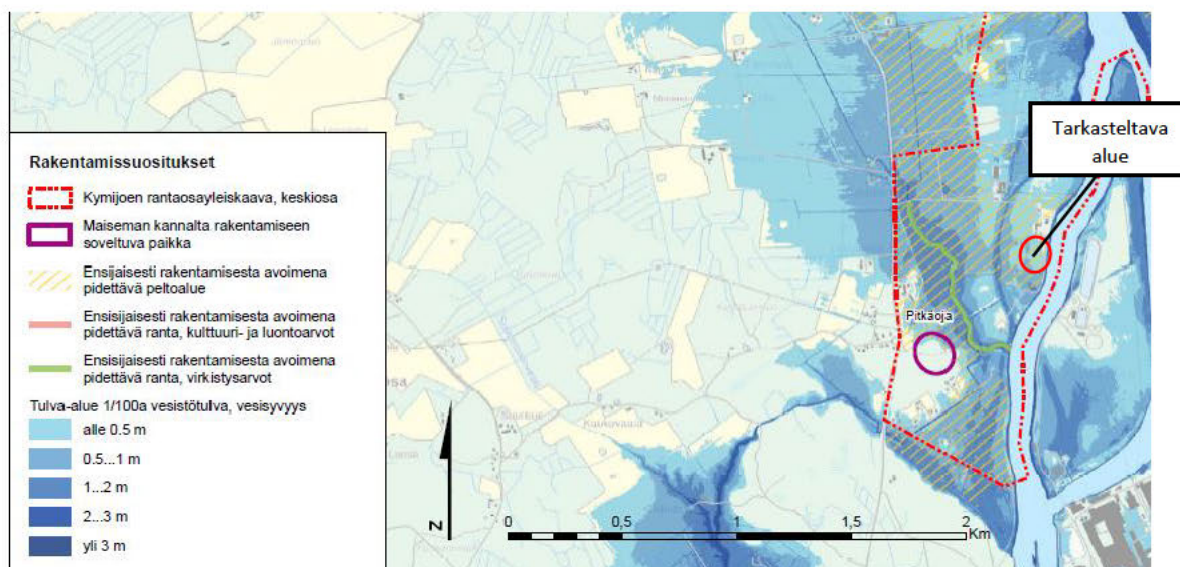
Karttaote 3. Salonsaaren länsipuolella osoitetut uudet rakennuspaikat kaavakartalla. Virheellisin perustein osoitettu rakennuspaikka ympyröitynä.



Karttaote 4. Kymijoen maisemaselvityksen liite 1: Maisema-analyysi, Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosa. Rakennuspaikka on osoitettu puoliavoimelle/sulkeutuneelle ranta-alueelle siten, että se peittää merkittävän osan "tärkeästä näkymästä".



Valokuva 2. Toisin kuin kaavaselostuksessa virheellisesti todetaan, kyseessä oleva rakennuspaikka on osoitettu avoimelle peltoalueelle, joka rajautuu kasvillisuudeltaan selkeästi puoliavoimeen ranta-alueeseen.



Karttaote 5. Kymijoen maisemaselvitys, Liite 3, Rakentamissuositukset, Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosa. Tarkasteltavalle ranta-alueelle – toisin kuin muille rantaosayleiskaavan ranta-alueille – ei ole merkitty rakentamiseen soveltuvia alueita.

Kaavaselostuksen toteamus – ”Rakentaminen ei estä tärkeiden näkymien säilymistä” – on niin ikään virheellinen (Liite 1, sivu 63). Kaavaesityksen mukainen rakentaminen selkeästi rikkoisi Korja-Anjala tien suuntaan avautuvan eheän laajasta viljelyalueesta ja Kymijoen rantamaisemasta muodostuvan avoimen maisemakokonaisuuden Pitkäojan kylällä. Maisema-analysissä (ks. Karttaote 4) tämä kyseinen näkymä on nimenomaan määritelty ja nuolisymbolilla merkitty ”tärkeäksi näkymäksi”, joka maisemaselvityksen mukaan tulee pitää avoimena. Karttaotteesta 4 nähdään, että rakennuspaikka on osoitettu likimain suoraan tärkeäksi näkymäksi määritellylle linjalle.

Kuten oheisesta karttaotteesta 5 nähdään, Kymijoen maisemaselvityksen rakentamissuosituksissa kyseiselle Pitkäojan kylän pelto- ja ranta-alueelle – toisin kuin muille rakentamissuosituksissa esitellyille Kymijoen rantaosayleiskaavan ranta-alueille (vrt. Kymijoen maisemaselvityksen rakentamissuositukset) - ei olekaan merkitty rakentamiseen soveltuvia paikkoja, vaan se on määritelty ensisijaisesti rakentamisesta avoimena pidettäväksi alueeksi.

Kaavoittaja toteaa vastineessaan (Liite 3, muistutus nro 2), että: ”Rakennuspaikka on sijoitettu olevan rakennuspaikan viereen, jotta rantaan jää mahdollisimman pitkä yhtenäinen rakentamaton rannan osuus. Tilan etelärajalla kulkee sähkölinja, jonka vuoksi rakennuspaikkaa ei voi sijoittaa sinne”. Kaavoittaja myöntää, että: ”Tosiasia on, että uuden rakennuspaikan osoittaminen muuttaa lähimaisemaa, mutta kaukomaisemassa muutosta ei juurikaan näy. Kaavaehdotuksen mukaiselle paikalleen sijoitettuna maisemavaikutuksia tulee vähiten, eivätkä ne muodostu merkittäviksi”.

Kaavoittaja viittaa vastineen perusteluissaan mm. kaavoitukseen liittyvään maastokäyntiin sekä aluetta koskeviin valokuviin ja ilmakuviin, mutta ei kuitenkaan esittele perusteluinaan käyttämäänsä havaintomateriaalia. Näin ollen kaavoittajan näkemykset jäävät empiirisesti todentamatta.

Vaikka kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuspaikka onkin sijoitettu jo olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen, kaavoituksen tavoite maltillisesta maisemavaikutuksesta ei toteudu, vaan laajan maisema-analysissä tärkeäksi määritellyn peltomaiseman rikkovan loma-asuntoalueen maisemavaikutus on selkeästi merkittävä. Uusi rakennuspaikka peittää merkittävän osan arvokkaimmasta ranta- ja viljelymaisemasta ja jäljelle jää ainoastaan voimalinjan hallitsema pelto- ja rantanäkymä. Toisin kuin kaavoittaja vastineessaan toteaa, negatiivinen maisemavaikutus ei ole merkittävä ainoastaan läheltä katsottaessa. Kuten oheiset valokuvat Kymijoen rantaan rajautuvasta peltoaukeasta sekä näkymästä Pitkäojan kylältä ja Korja-Anjala tien suunnasta selkeästi osoittavat, myös negatiivinen kaukovaikutus maisemaan on merkittävä (Valokuvat 3, 4, 5 ja 6).



Valokuva 3. Näkymä Pitkäojan kylän suunnasta peltoaukean keskivaiheilta. Lähelle jo olemassa olevaa rakennuspaikkaa sijoittuvanakin esitetty loma-asuntoalue maisemointeineen peittäisi merkittävän osan nyt avaraa, tärkeäksi näkymäksi määriteltä pelto- ja rantamaisemaa.



Valokuva 4. Näkymä peltoalueelle ja Kymijoen rantaan Korja-Anjala tien tuntumasta. Loma-asuntoalue rakennuksineen ja maisemointeineen rikkoisi ja merkittävältä osalta peittäisi nyt yhtenäisen, tärkeäksi näkymäksi määritellyn viljelys- ja rantamaiseman.



Valokuva 5. Kuva maisemallisesti arvokkaasta pelto- ja rantanäkymästä, joka valtaosin peittyi uuden rakennuspaikan myötä.



Valokuva 6. Näkymä rakentamattomaksi jäävästä voimalinjan hallitsemasta pelto- ja rantanäkymästä.

Kysein loma-asuntoalue on kaavaesityksessä lisäksi osoitettu alueelle, jossa joentörmä on jyrkkärinteinen. Kymijoen maisemaselvityksen linjauksen mukaan jyrkkärinteisten joentörmien päälle ei saa sijoittaa uutta rakentamista (sivu 28). Kuten edellä jo todettiin, maisemaselvityksen tekstiä havainnollistetaan kuvalla, joka on otettu juuri siitä Pitkäojan kylän ranta- ja peltoalueesta, jolle nyt tarkasteltava loma-asutusalue on kaavaesityksessä sijoitettu. Valokuva 7 on otettu joentörmästä tarkalleen siltä kohdalta, johon uusi rakennuspaikka on osoitettu. Äyräs on tässä kodin jopa korkeampi, kuin Kymijoen maisemaselvityksen kuvassa, jossa havainnollistetaan uudelta rakentamiselta säästettäväksi määriteltyä rantamuotoa. Kuva osoittaa, ettei rantarakentaminen voi tässä kohdin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 73§) sisältövaatimusten mukaisesti sopeutua rantamaisemaan aiheuttamatta sille merkittävää vahinkoa. Kaavamääräykset (Liite 7, sivu 1) mahdollistaisivat tässäkin kohden esim. 20 kerrosalaneliömetrin venevajan rakentamisen rantaviivaan ja 10 kerrosalaneliömetrin saunan rakentamisen 10 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta; viiteentoista ja kahteenkymmeneenviiteen metriin saisi rakentaa vielä huomattavasti mittavampaa rakennuskantaa.

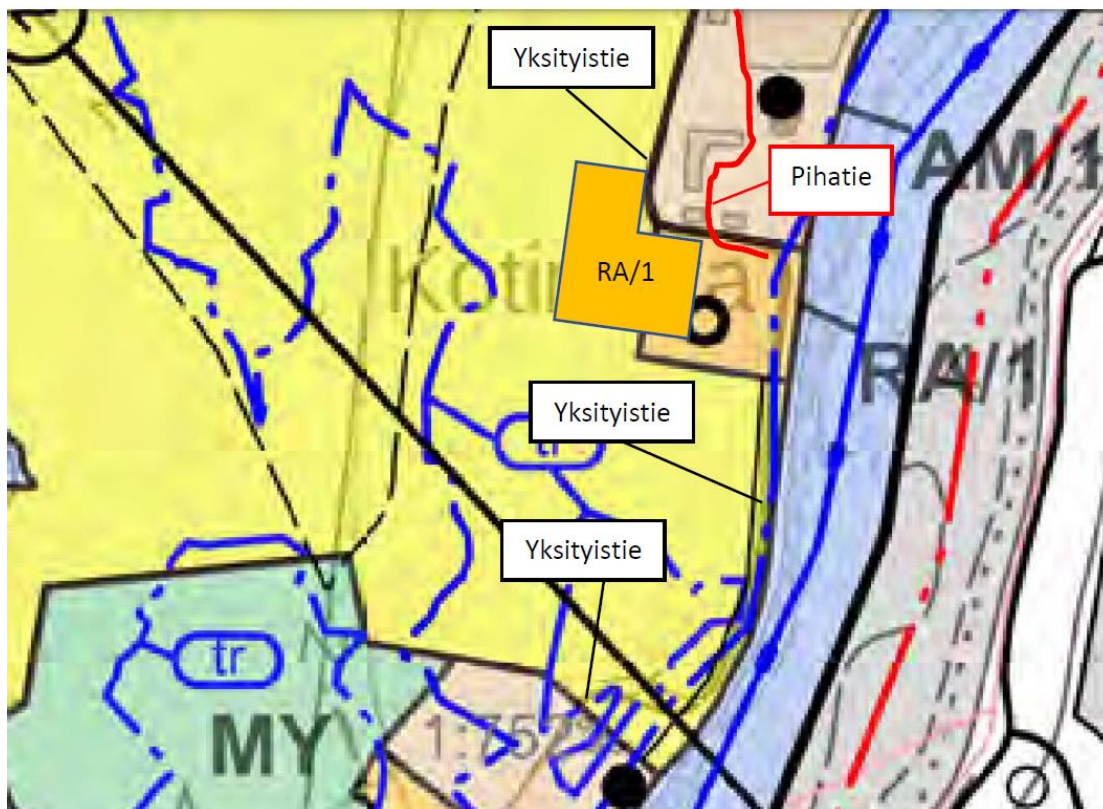
Kaavaehdotusta koskien tehdyssä muistutuksessa (Liite 2) nostettiin rantamaiseman eheyden näkökulmasta keskeisenä seikkana esiin rakennuspaikan sijoittuminen jyrkkärinteiselle joentörmälle, joka maisema-analyysin ja siihen perustuvien rakennussuositusten mukaan tulisi säästää uudelta rakentamiselta. Kaavoittaja sivuuttaa kyseisen asian sekä muistutuksesta tekemässään tiivistelmässä että varsinaisessa vastineessaan täysin. (Liite 3, muistutus nro 2.) Tämän vuoksi tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto kukin omalta osaltaan ovat tehneet kaavoitusta koskevat päätöksensä puutteellisten ja osin virheellisten tietojen pohjalta.



Valokuva 7. Kuva korkeasta ja jyrkästä joentörmästä siltä kohdalta, johon uusi rakennuspaikka on osoitettu. Äyräs on tässä kodin vielä korkeampi, kuin Kymijoen maisemaselvityksen kuvassa, jossa havainnollistetaan uudelta rakentamiselta säästettäväksi määriteltyä rantamuotoa.

Kaavoittajan edustajan (yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen) kerrottua puhelinkeskustelussa (10.5.2022) allekirjoittaneelle uuden rakennuspaikan jäävän muistutuksesta huolimatta kaavaesitykseen, laadittiin muistutukseen neljän asianosaisen allekirjoittama lisäys, jossa esitettiin rakennuspaikan siirtämistä etäämmäs rantalinjasta ja siten maisemallisesti arvokkaasta korkeasta rantatörmästä. Rakennuspaikka esitettiin sijoitettavaksi kielteisten maisemavaikutusten vähentämiseksi myös siten, että se asemoituisi maisemallisesti kiinteämmin osaksi alueella jo olevaa rakentamista – kuitenkin niin, ettei rakennuspaikasta aiheutuisi kohtuutonta haittaa paikalla jo olevalle kiinteistölle (Liite 4). Vaihtoehtoinenkaan rakennuspaikka ei kuitenkaan ole maisemallisesti läheskään ongelmaton ja ensisijainen vaihtoehto onkin rakennuspaikan poistaminen kokonaan kaavasta.

Vastineessaan kaavoittaja jättää kyseiset korkea rantatörmää ja maisemavaikutuksia koskevat perustelut täysin huomiotta ja viittaa ainoastaan lisäyksen osaan, jossa tuodaan esille uuden rakennuspaikan vaikutukset paikalla jo aiemmin sijainneen kiinteistön kulkuyhteyksiin. Tämänkin osalta vastine on sikäli puutteellinen, että se jättää huomiotta uuden rakennuspaikan vaikutukset paikalla jo sijaitsevan kiinteistön alueella liikkumiseen ja toimimiseen. Vaikutukset käyvät ilmi oheisesta muistutuksen lisäosan (Liite 4) karttaotteesta (Karttaote 6), jossa hahmotellaan vaihtoehtoista paikkaa loma-asutusalueelle. Vaihtoehtoisella tavalla asemoituessa uusi rakennuspaikka ei aiheuttaisi muutoksia jo pitkään alueella sijainneen rakennuspaikan pihajärjestelyihin eikä liikkumiseen ja toimimiseen kiinteistön alueella. Vaihtoehtoisella tavalla sijoitettuna tarvetta yksityistien siirtämiseen ei syntyisi. Uudesta rakennuspaikasta ei myöskään aiheutuisi tarvetta muuttaa Kotirannan kiinteistön piha-alueen läpi kulkevan ja piha-alueelta kiinteistöön kuuluvalle metsäalueelle (kuvassa näkyvä metsäalue MY) johtavaan yksityistiehen liittyvän pihatien linjasta eikä tarvetta tehdä piha-alueella muita kustannuksia aiheuttavia uudelleenjärjestelyjä.



Karttaote 6. Vaihtoehtoinen esitys loma-asuntoalueen asemoimiseksi etäämmäs rantatörmästä ja kiinteämmin osaksi alueella jo olevaa rakentamista negatiivisten maisemavaikutusten vähentämiseksi.

Vaihtoehtoisessa kaavoitusesityksessä alueella kulkevan yksityistien linjaus erottaisi jo olemassa olevan ja uuden rakennuspaikan luontevasti toisistaan eikä tarvetta muuttaa yksityistien linjausta syntyisi. Tiesyhteyksiä koskien kaavoittaja toteaa vastineessaan, ettei kaavassa oteta kantaa tiesyhteyksiin, vaan niiden todetaan olevan maanomistajien välisiä ja yksityistietoimituksessa ratkottavia asioita. Kaavaehdotuksen mielipiteistä ja vastineista (Liite 5. mielipiteet 3, 15 ja 30) voidaan kuitenkin todeta, että kaavoittaja on ottanut kantaa myös tiesyhteyksiin sekä -linjauksiin ja jättänyt kaavaan ohjeellisia tielinjauksia. Kaavoittajan mukaan nyt kyseessä oleva tielinja voidaan jättää paikoilleen tai siirtää uuden lomarakennuspaikan toteuttamisen yhteydessä maanomistajien niin halutessa. Uuden rakennuspaikan asemoinnin tarkastelu osoittaa, että käytännössä kaavoituspäätöksen mukainen rakentaminen tulisi epäilyksettä aiheuttamaan tarpeen tien siirtämiseksi. Tien siirtämisestä puolestaan aiheutuisi selkeää haittaa paikalla jo sijaitsevan kiinteistön alueella ja alueelta esimerkiksi kiinteistöön kuuluvalla metsäalueella liikkumiseen. Kaavoitusratkaisussa ei näin ollen ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla huomioitu alueella jo olevaa rakennuskantaa ja sen käyttöä.

Kaavoittaja toteaa vastineessaan myös, ettei alueella kulkevalla yksityisellä rantatiellä ole erityisiä esim. kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Kaavoittajan näkemys on selkeässä ristiriidassa Kymijoen maisemaselvityksen kanssa. Selvityksessä kyseinen alue on määritelty maisemallisesti arvokkaaksi viljely- ja ranta-alueeksi. Alueella kulkeva vanha rantatie on oleellinen osa tätä arvokkaaksi todettua Kymijokilaakson kulttuurimaisemaa. Tie ja rantaan rajautuva viljelyalue on kuvattuna oheisessa valokuvassa 8.



Valokuva 8. Alue Kymijoen yläjuoksun suunnasta kuvattuna: Kymijoen ranta ja vanha rantatie vasemmalla; Pitkäojan kylämaisema avautuu oikealle. Loma-asutusalueen rakennukset ja niiden maisemointi peittäisivät näkymän kokonaisuudessaan ja muuttaisivat oleellisesti Kymijoen rannasta, vanhasta rantatiestä ja peltoalueesta piirtyvää kokonaiskuvaa. Kuvasta ilmenee myös, että kaavaesityksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi väistämättä muutoksia myös alueen nykyiseen tielinjaukseen, joka on perinteinen osa rantamaisemaa. Tällä olisi vaikutusta myös alueella liikkumiseen – erityisesti välittömästi uuden rakennuspaikan vieressä sijaitsevan kiinteistön alueella ja alueelta liikkumiseen.

Kaavoittaja ei ole avannut keskusteluja osoitetusta rakennuspaikasta toisen asianosaisen maanomistajan kanssa eikä myöskään ryhtynyt lisäselvityksiin tai järjestänyt katselmusta vaihtoehtoisesta rakennuspaikasta allekirjoittaneen tiedusteluista huolimatta.

Kiistanalaiset kaavoitusperiaatteet

Kaavan mitoituseriaatteiden (Liite 6, sivu 5) mukaisesti arvokkailta luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristökohteilta rakennusoikeus pyritään siirtämään muualle maanomistajan ranta-alueelle. Kaavoittaja toteaa vastineessaan, että rakennuspaikkaa ei voida osoittaa (maisemallisesti arvokkaaksi määritellyn) peltoalueen ulkopuolelle, koska koko tilan ranta-alue on kyseistä peltoaluetta. Näin ollen rakennuspaikka on jätetty ennalleen. Kaavoittajan edustajan (yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen) kanssa kaavoitusesityksestä käydyissä puhelinkeskusteluissa (esim. 10.5.2022) menettelyä on perusteltu sillä, että mikäli rakennuspaikkaa ei voida siirtää toisaalle maisemallisesti arvokkaalta alueelta, menee maanomistajan laskennallinen rakennusoikeus maisemaselvityksessä tehtyjen suositusten edelle.

Kaavoittaja siis noudattaa periaatetta, jonka mukaan maisemaselvityksessä annetaan ainoastaan suosituksia, jotka eivät mene laskennallisen rakennusoikeuden edelle tilanteessa, jossa rakennuspaikkaa ei voida maisemallisesti arvokkaalta paikalta muualle siirtää.


Kyse on merkittävästä periaatteellisesta ja oikeudellisesta maisemaselvityksen painoarvoa kaavoituksessa määrittävästä linjauksesta. Mikäli laskennallisen rakennusoikeuden katsotaan tällä tavoin kategorisesti menevän maisema-analyysin ja sen pohjalta tehtyjen rakennussuosituksien edelle tilanteessa, jossa rakennuspaikkaa ei voida toisaalle siirtää, ei maisemaselvityksellä ole sille maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua painoarvoa ja merkitystä. Tämä johtaa käytäntöön, jossa laskennallinen rakennusoikeus voidaan maksimoida maisema-analyysin ja sille perustuvien rakennussuosituksien ja siten maisema- ja luontoarvojen kustannuksella.

Kaavoittaja toteaa vastineessaan (Liite 3, muistutus nro 2), että maisemaselvityksessä annetaan ainoastaan suosituksia rakentamiseen liittyen ja että kaavaratkaisussa tehdään lopullinen *kokonaisarviointi* rakennuspaikkojen osoittamisesta ja soveltumisesta rakentamiseen. Mikäli *kokonaisarviointi* tarkoittaa sitä, että koska kaavoituksessa kokonaisuutena ympäristövaikutukset suositusluonteisina huomioidaan, voidaan yksittäistä rakennuspaikkaa osoitettaessa maankäyttöä ja rakentamista säätelevän lain sisältövaatimuksesta tinkiä, on kyse merkittävästä periaatteellisesta ja oikeudellisesta linjauksesta kaavoitukseen ja erityisesti maisemaselvityksen painoarvoon sekä lain yhdenvertaiseen soveltamiseen liittyen.

Puutteet kaavoitusprosessista tiedottamisessa

Kaupunginvaltuuston kaavoituspäätöstä koskevassa pöytäkirjanotteessa (samoin kuin sekä kaupunginhallituksen että teknisen lautakunnan päätösten pöytäkirjanotteissa) todetaan, että ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kaavoitustyöstä ja sen etenemisestä on lähetetty tieto kirjeitse. Allekirjoittaneelle kaavoitustyö saatettiin kirjeitse tiedoksi vasta sen ollessa jo ehdotusvaiheessa. Tämän vuoksi allekirjoittaneella ei ole ollut mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitustyöhön sen aloitus- ja luonnosvaiheessa eikä asianosaisten/maanomistajien kohtelu ole ollut tältä osin tasapuolista eikä kaavoittajan menettely hyvän hallintotavan mukaista.

Kaavoitusprosessin aloitus- ja luonnosvaiheen aikana Kotirannan tila oli kolmesta henkilöstökoostuvan kuolinpesän omistuksessa. Molempien vanhempieni kuoltua tila siirtyi allekirjoittaneen omistukseen toukokuussa 2020. Vakituinen asuinpaikkani on Lahti. Yleiskaavapäällikkö Marko Luukkosen mukaan (puhelinkeskustelu 21.10.2021) luonnosvaiheen kaavoitussuunnitelma ja pyyntö sitä koskevien mielipiteiden esittämisestä oli lähetetty ainoastaan kuolinpesän osoitteeseen



Valitus Kouvolan kaupunginvaltuuston päätöksestä kaavoittaa maatiilamme kuuluvat peltoalueet Kymijoen rantaosayleiskaavaan.

Maatiilamme on päätoimisesti toimiva, kehittyvä maatiila. Tällä hetkellä tilan tuotantosuunta on kasvinviljely.

Mikäli suunniteltu kaavoitus toteutuu, sulkee se pois tilamme kehittämisen jatkossa esimerkiksi kotieläintuotannon ja maatiilamatkailun osalta

kaavoituksen muuttuminen nykyisestä yleiskaavamerkinnästä rantaosayleiskaavaan vaikuttaa maatiilan arvon- alentumiseen vakuuksien ja markkina-arvon osalta.

Liitteenä tekemäni lausunto kaavoituksesta jonka olen lähettänyt kaavoittajalle kaavoitusta suunniteltaessa. kaavoittaja ei ole lausuntoon antanut vastinetta, eikä lausunnossa mainittuja haittatekijöitä ole huomioitu.

Kouvolassa 09.07.2023

Lausunto Kymijoen rantaosayleiskaavaan

Rantaosayleiskaava ehdotus Kouvolassa Viialan kylässä välillä Halkoniemi-Säkkijärvenkylä (jäljempänä maininnalla -alue) esitetyssä muodossa on haitallinen ko. alueella harjoitettavaa maatalouselinkeinoa kohtaan. Ehdotetussa muodossaan kaava lopettaisi myös alueen nykyisenkaltaisen virkistyskäytön metsästyksen osalta. Lisäksi nykyinen MRL 72§ mukainen oikeus rakentaa poikkeuslupamenettelyllä alueelle maaseutuelinkeinoja tukevaa rakentamista menetettäisiin.

Tilatasolla vaikutus on negatiivinen tilan varallisuuteen peltomaan alenevan arvostuksen myötä. Alueen nykyinen kaavamerkintä on Anjalankosken kaupungin v. 2004 vahvistamassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousalue. Myös maakuntavaltuuston v. 2020 hyväksymässä ohjaavassa yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue. Kaavaehdotuksen mukainen virkistysalueeksi kaavoittaminen laskisi peltomaan käyvänarvon verrattuna nykyiseen peltomaan markkina arvoon. Arvonaleneminen aiheuttaa ongelman nykyisten peltomaahan sidottuihin kiinnelainoihin sekä tulevaisuudessa kiinnitysten saamisen heikompiarvoiseen peltomaahan.

Kaavaselostuksessa sivulla 27 esitetty virkistysreitti haittaisi monin tavoin maa- ja metsätaloutta. Raskaan peltoviljely kaluston liikkuminen ympärivuotisesti samoilla reiteillä ulkoilijoiden kanssa aiheuttaa vaaratilanteita ja tapaturmariskin. Lisäksi alueen pelloilla on Varsinais-Suomen AVI:n myöntämä lupa hanhien karkotukseen ampuma-aseilla, jolloin lisääntyvä ulkoilijoiden määrä aiheuttaa vakavan henkilöriskin.

Kaavaan merkitty virkistysreitti tulisi kulkemaan yksityisteillä, jotka palvelevat nykyisellään maa- ja metsätaloutta sekä asuinkiinteistöjä. Jos yksityistiet muutetaan kaupungin toimesta virkistyskäyttöön, tulee teiden kunnossapito siirtää kaupungin vastuulle.

Kaavaselostuksessa on käsitelty kaavoittajan näkemyksen mukaisesti vaikutusta maatalouselinkeinoon. Kaavoittajan näkemys perustuu kaavoitusta puoltavaan näkökantaan. Kaavaselostuksesta puuttuu asiamukainen arvio kaavoitukseen vaikutuksista alueen elinkeinotoimintaan, kuten maa- ja puutarhatalouteen. Kyseisen elinkeinoselvityksen tulisi laatia puolueeton taho.

Esitämme kaavaehdotuksen muuttamista siten, että ko. alue jää nykyisen taajamayleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Lähettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 14. heinäkuuta 2023 11.52
Vastaanottaja: HAO Itä-Suomi
Aihe: Kunnallisvalitus koskien Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavaa.

Haemme muutosta Kouvolan kaupunginvaltuuston 12.6.2023 tekemään päätökseen hyväksyä Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava.

Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan hyväksyminen 45/10.02.03/2022

Muutoksenhaku koskee tilalle 286-464-2-2 osoitettua lomarakennuspaikkaa joka pitää mielestämme poistaa. Haemme muutosta sen takia että ko. tila sijoittuu vain muutaman metrin päähän asuntomme seinästä ja kiilautuu talomme ja Kymijoen väliin. Kohtuuton haitta maisemaan, kiinteistön arvoon, väljään ja rauhalliseen maaseutumaiseen asumiseen. Tällä hetkellä etäisyydet lähimpiin naapureihin ovat 100 metriä idän puoleiseen ja 150 metriä lännen puoleiseen.

Ostimme tilan 286-464-2-2 viereisen kiinteistön joulukuussa 2019. Maaliskuussa 2019 kävimme ensimmäisen kerran katsomassa kiinteistönvälittäjän esittelemää kiinteistöä (286-464-1-271). Ensikäynnin jälkeen pyysimme kiinteistönvälittäjää selvittämään viereisen tyhjän tontin rakennusoikeutta. Saimme silloiselta kaavoitusinsinööri Topi Suomalaiselta sähköpostia 11.3.2019, jossa luki seuraavaa. "Kaavaluonnoksessa kiinteistön 286-464-1-271 länsi- ja itäpuolelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja vaan ne ovat keltaisella merkityjä peltoalueita (MA)." Tällä tiedolla oli ratkaiseva merkitys ostopäätökseen. Olin myös puhelinyhteydessä Suomalaisen kanssa, ja viesti oli selvä, tila tulisi myös uudessa kaavassa jäämään peltoalueeksi.

Tekninen lautakunta oli 28.8.2018 hyväksynyt kaavoituksen mitoituksessa käytettävät periaatteet johon kuului myös kantatilaselvitys. Mitoitusperiaatteet eivät ole tämän jälkeen muuttuneet joten meillä oli täysi luottamus siihen, että kaavoitusammattilaisten mielipide tilan 286-464-2-2 tulevasta käyttötarkoituksesta tulee jäämään voimaan kaavoituksen valmistuessa.

Kyseessä oleva tila (286-464-2-2) oli kaavaluonnoksessa merkitty peltoalueeksi aina kevääseen 2022 asti. Kesäkuun alussa saimme kuitenkin kirjeen jossa ilmoitettiin kaavamutoksesta ko. tilan osalta, siihen oli lisätty lomarakennuspaikka. Meillä oli kaksi viikkoa aikaa jättää muistutus, jonka myös jätimme. (Käytännössä aikaa oli vain muutama päivä, koska olimme lomamatkalla ja ilmoitus odotti postilaatikossa.) Muistutuksessa pyysimme myös katselmusta kohteeseen jotta päättäjät olisivat paikan päällä nähneet miten uusi rakennuspaikka alueelle sijoittuu ja millainen vaikutus sillä olisi alueen nykyisille asukkaille. Katselmus ei toteutunut. Muistutuksen jättämiseen annettiin aikaa kaksi viikkoa (17.6.2022 asti). Vastine muistutukseen saatiin vasta kahdeksan kuukauden päästä, sen jälkeen kun tekninen lautakunta oli 23.02.2023 jo hyväksynyt kaavan. Olisimme toivoneet jonkinlaista keskusteluyhteyttä ja perusteita miksi katselmusta ei tehty. Koemme että meitä ei kuunneltu ja vaikutusmahdollisuudet jäivät hyvin huonoiksi.

Alla poimittuna muutama kohta kaavaselostuksen liitteen 2 mitoitusperiaatteista:

"Rantayleiskaavan lähtökohdat ja tarkoitus":

"Rantayleiskaavan mitoitus periaatteilla pyritään saamaa aikaan rantayleiskaava, jossa otetaan huomioon maisema-arvot, luonnonolosuhteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantakaavan rakennusoikeuden mitoituksen tarkoituksena on osoittaa kuinka paljon loma-asutusta alueelle voidaan sijoittaa ilman että **haittavaikutuksia** ilmenee. Kantatilaselvityksen tarkoituksena on turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu".

"Rantayleiskaavan mitoitusluku" :

"Kyseisellä alueella on käytetty mitoituslukuna 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km.

Osayleiskaavassa laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,5 jotta tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka. **Erityisten perusteiden vallitessa (kohtuullisuus näkökulma)** voidaan kyseisestä raja-arvosta poiketa, mikäli tilan jäljellä oleva rakennusoikeus on lähellä ko. arvoa. Kyseinen asia voidaan tarvittaessa huomioida myös rakennuspaikan rakennusoikeuden määrässä tai laadussa". (Ko. tilan rakennusoikeus on teknisen johtajan Hannu Tyllin mukaan 200m², sisältyen maksimissaan 5 rakennusta).

Yllä olevien kriteerien mukaan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaaditaan mitoitusrantaviivaa 83,4 metriä.

Luku muodostuu seuraavasti:

Kilometrin mittaiselle rantaviivalle voidaan myöntää maksimissaan 6 rakennuspaikkaa ($1000\text{m} / 6 = 166,7\text{m} / \text{rakennuspaikka}$). Osayleiskaavassa laskennallinen rakennusoikeus tulee olla vähintään 0,5 jotta tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka. (Eli $166,7 / 2 = 83,3\text{m}$)

Muistutuksen vastineessa ko. tilan mitoitusrantaviivaksi on merkitty 79m, eli sen perusteella tilalle ei kuuluisi myöntää rakennusoikeutta. Luku on lähellä vaadittua 83,6 metriä, mutta mitään erityisiä perusteita rakennusoikeuden myöntämiselle ei ole esitetty.

Yhteenveto periaatteista joita osin kaavoituksessa on kyseisen tilan osalta mielestäni menetelty kaavoitus kriteerien vastaisesti:

1. Tila 286-464-2-2 oli ensimmäisestä luonnoksesta asti merkitty peltoalueeksi, mutta muuttui yllättäen lomarakennuspaikaksi aivan kaavoituksen loppumetreillä, vaikka rakennuspaikkojen sijoittelun periaatteet olivat säilyneet ennallaan.
2. Katselmusta ei tehty, vaikka siihen olisi ollut vahvat perusteet. En usko että kaavoitettavalla alueella on toista kohdetta jossa uusi rakennuspaikka aiheuttaa läheskään yhtä suurta haittaa nykyisten asukkaiden elinoloihin ja asumiseen.
3. Kaavaratkaisussa lukee: "Kaavaan on osoitettu rakennuspaikat kiinteistökohtaisesti kaavan **taustaselvityksiin, kokonaistarkasteluun ja kohtuullisuusharkintaan** perustuen". Kohtuullisuus periaatteet toteutuneet yksipuolisesti ainoastaan kantatilan eduksi. Nykyisten asukkaiden kannalta lomarakentaminen ko. tilalle on kohtuuton haitta.
4. Laskennallinen rakennusoikeus ei toteudu.
5. Maisemallisten vaikutusten huomioiminen myös mainittu kaavoitus selvityksessä, mutta tältä osin sitäkään ei ole huomioitu.

Kouvolan kaupunki asetti vireille Kymijoen rantakaava hankkeen vuonna 2016. Kaavan arvioidut laatimisvuodet olivat 2016-2018, kaava valmistui lopulta vasta kesäkuussa 2023. Kaavoitustyö kesti siis kaiken kaikkiaan noin seitsemän vuotta.

Uskoakseni silläkin on ollut vaikutusta lopputulokseen, että kaavaan vahvasti vaikuttaneet kaavoitusinsinöörit ovat vaihtuneet loppuvaiheessa kolme kertaa.

Päätöksenteossa kiinnitti myös huomiota läpi koko kaavanvahvistusprosessin, eli teknisestä lautakunnasta kaupungin hallitukseen ja edelleen kaupungin valtuustoon, että kun kaavan valmistuminen oli viivästynyt jo viisi vuotta alkuperäisestä aikataulusta, niin kukaan ei enää halunnut tai jaksanut perehtyä epäkohtiin jotka toimme esiin vaan uusi kaava haluttiin saattaa vihdoinkin päätökseen.





Vastaanottaja_

Kouvolan kaupunginhallitus

Muutoksenhaunainen päätös_

Kouvolan kaupunginvaltuusto, 12.6.2023, 47

Valittaja

[REDACTED]

-

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta_

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä_
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen_
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan_
 - osallistumis- ja arviointisuunnitelma_
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - mahdolliset rakennushistoria-, kulttuuriympäristö- ja muinaisjäännösselvitykset
 - mahdolliset melu- ja tärinä- sekä liikenneselvitykset_
 - kaikki muistutukset ja niihin annetut vastaukset_
 - kaikki kaavasta sen eri valmisteluvaiheissa annetut lausunnot
 - alueella voimassa oleva hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen_
 - asemakaavoissa hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen yleiskaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen_
 - yleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa mitoitustaulukko_
 - karttaselvitys valituksenalaisten alueiden sijainnista, maanomistajista, tilojen rekisterinumeroista sekä niihin kohdistuvista aluevarauksista_
 - maanomistajan toimesta laadituissa kaavoissa maanomistajan tai hänen edustajansa yhteystiedot_

- valituksen kohdistuessa kaava-alueella olevien rakennusten kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin rakennusten omistajien yhteystiedot _
- sekä muun tarvittavan selvityksen._

3. **Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista**, jotta asianosainen saa myöhemmin vastaselityspyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 15.9.2023. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi. Salassa pidettäviä tietoja sisältävät asiakirjat tulee lähettää suojattuna sähköpostina tai turvaviestinä._

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 1508/2023._

LIITTEET

██████████ valitus liitteineen_

-

Eevaleena Matinlassi_
lainkäyttösihteeri_

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

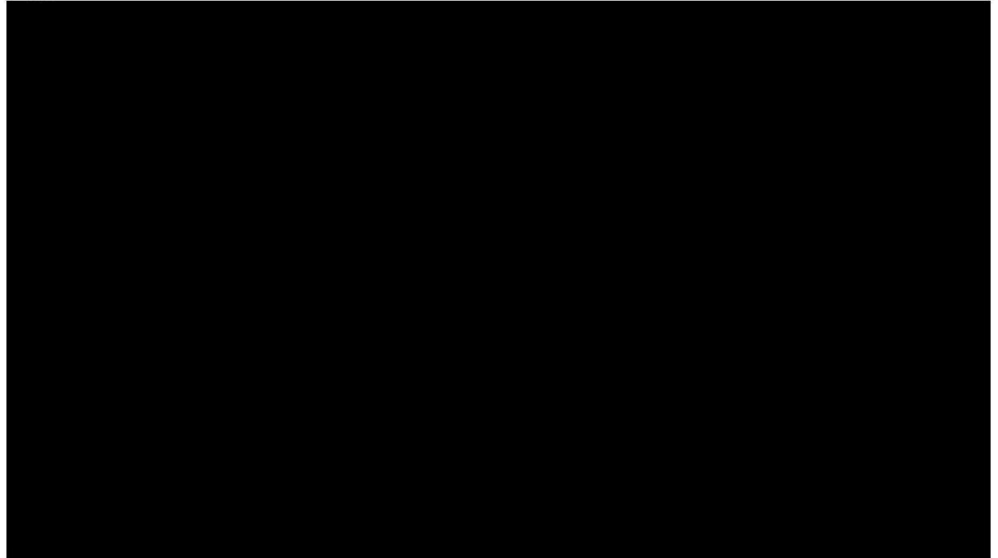
-

-

HAO Itä-Suomi

Lähettäjä: Matias Rintaniemi <matias.rintaniemi@socrates.fi>
Lähetetty: tiistai 18. heinäkuuta 2023 11.26
Vastaanottaja: HAO Itä-Suomi
Kopio: Jussi Liisanantti
Aihe: Viesti 1/2: Kunnallisvalitus Kouvolan kaupunginvaltuuston päätöksestä 12.6.2023 § 47

Liitteet:



Itä-Suomen hallinto-oikeudelle,

[REDACTED] on kääntynyt puoleeni Kouvolan kaupungin valtuuston lain vastaista päätöstä 12.6.2023 § 47 koskevassa asiassa.

Toimitan ohessa päämieheni puolesta kunnallisvalituksen valtuuston päästöstä koskien sekä kunnallisvalituksen liitteet 1-3b ja 5 – 14. Suuren edustokokonsa vuoksi liite 4 toimitetaan myöhemmin erillisessä sähköpostissa hallinto-oikeudelle.

Pyydän ystävällisesti kääntämään viestit vastaanotetuksi ja ilmoittamaan, mikäli jokin edosto ei olisi luettavissa.

Asianajaja Jussi Liisanantti puolesta toimi

Matias Rintaniemi
OTM, luvan saanut oikeudenkäynnin avustaja

MATIAS RINTANIEMI
Associate Lawyer
Mobile +358 (0)50 5500 535
matias.rintaniemi@socrates.fi

Socrates Attorneys Ltd
Korkeavuorenkatu 30 A-osa, 2 krs, FI-00130 Helsinki
Tel. +358 (0)10 322 4360, Fax +358 (0)10 322 4361
www.socrates.fi

This e-mail is intended only for the addressees shown above. It may contain information that is privileged and/or confidential. If you have received this e-mail in error please notify us immediately and destroy it and any copies.

18.7.2023

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUELLE**ASIA**

Kunnallisvalitus Kouvolan kaupungin valtuuston päätöksestä 12.6.2023 § 47, jolla on hyväksytty Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava.

VALITTAJA

(jälj. myös "Valittaja")

VALITTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Jussi Liisanantti
Asianajotoimisto Socrates Oy
Korkeavuorenkatu 30 A, 00130 Helsinki
Puhelin: 010 322 4360
Sähköposti: jussi.liisanantti@socrates.fi

VALITTAJAN ASIAVALTUUS JA TUOMIOISTUIMEN TOIMIVALTA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 25 luvun 188.1 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Käsillä olevassa tapauksessa Itä-Suomen hallinto-oikeus on toimivaltainen tuomioistuin ratkaisemaan asian, koska valituksen kohteena olevan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen¹ on antanut viranomainen, jonka toimialue sijaitsee tuomioistuimen tuomiopiirissä.

Kuntalain (410/2015) 16 luvun 137.1 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Käsillä olevassa tapauksessa *Valittajalla* on asiassa asiavaltuus, koska se omistaa kiinteistön kaavamuutosalueella ja kaavan muuttamista koskeva päätös vaikuttaa keskeisellä tavalla *Valittajan* mahdollisuuksiin asua ja käyttää omistamaansa kiinteistöä.

Kaavan muuttamista koskevan päätöksen seurauksena *Valittajan* kiinteistöä ei voitaisi rakentaa lainkaan, mistä syystä päätöksellä vaikutetaan suoraan *Valittajan* oikeuteen ja etuun mainitun kiinteistön omistajana ja päätöksestä aiheutuu *Valittajalle* kohtuutonta haittaa.

¹ Liite 1, Ote Kouvolan kaupungin valtuuston kokouspöytäkirjasta 12.6.2023 § 47



SOCRATES

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-------|---|----------|
| 1. | VAATIMUKSET..... | 3 |
| 2. | ASIAN TAUSTA JA PERUSTIEDOT..... | 3 |
| 2.1. | Emätilaperiaate (tai kantatilaperiaate) | 4 |
| 2.2. | Valitusperuste..... | 6 |
| 3. | PERUSTELUT..... | 7 |
| 3.1. | Kaavamuutos on ristiriidassa Tammi-tilan alkuperäisen käyttötarkoituksen kanssa | 7 |
| 3.2. | Emätilaperiaatetta on sovellettu ohjeistuksen ja oikeuskäytännön vastaisesti..... | 8 |
| 3.3. | Kaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haittaa ja johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen..... | 9 |
| 3.3.1 | Lohkokiinteistön rakennusoikeuden poistaminen ilman tapauskohtaista harkintaa johtaa ilmeiseen kohtuuttomuuteen | |
| 3.3.2 | Rantavyöhyke on perusteetta ulotettu enimmäisleveyteen rannasta | |
| 3.3.3 | Valittajan lohkotila ei sovellu Kaavamuutoksella määrättyyn maataloustoimintaan | |
| 4. | MAANOMISTAJAN PERUSOIKEUDET | 13 |
| 5. | OIKEUDENKÄYNTIKULUJEN KORVAAMINEN | 15 |
| 6. | LOPUKSI..... | 15 |
| 7. | PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS..... | 16 |
| 8. | LIITTEET | 16 |

SOCRATES

1. VAATIMUKSET

[REDACTED] vaatii kunnioittavasti, että hallinto-oikeus:

1. kumoo Kouvolan kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen 12.6.2023 § 47 lain vastaisena, ja

2. velvoittaa päätöksen tehneen viranomaisen korvaamaan [REDACTED] aiheutuneet oikeudenkäyntikulut ja oikeudenkäyntimaksun täysimääräisesti sekä viivästyskorkoineen, kun kuukausi on kulunut päätöksen antamisesta.

- i. Mikäli hallinto-oikeus katsoisi, että oikeudenkäyntikuluja ei voida tuomita kokonaisuudessaan viranomaisen korvattavaksi, *Valittaja* vaatii toissijaisesti, että päätöksen tehnyt viranomainen veloitetaan korvaamaan [REDACTED] aiheutuneet oikeudenkäyntikulut osittain sekä viivästyskorkoineen, kun kuukausi on kulunut päätöksen antamisesta.

2. ASIAN TAUSTA JA PERUSTIEDOT

[REDACTED] omistaa Kouvolan kaupungin alueella *Tammi* nimisen tilan (jäljempänä myös "lohkotila" tai "8:274")². Tila on muodostunut *Toivolan* rekisteriyksiköstä³ 27.3.1995 toimitetun lohkomisen seurauksena. Lohkomisen nimenomaisena tarkoituksena on ollut lohkotilan muodostaminen [REDACTED] hyväksi asuin- tai vapaa-ajanrakennuksen rakentamista varten⁴. *Valittajan* lohkotilan alueella on tällä hetkellä voimassa Anjalankosken taajamayleiskaava⁵.

Kouvolan kaupunginvaltuusto on 12.6.2023 päivätyllä päätöksellään⁶ hyväksynyt **Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan kaavamuutoksen** ("*Kaavamuutos*"). *Valittajan Tammi*-tila sijaitsee kaavamuutosalueella ja *Kaavamuutoksessa* on muun ohella osoitettu ranta- ja kyläalueen rakennuspaikat MRL⁷ 44 §:n ja 72 §:n tarkoittamalla tavalla. Rakennusoikeuden määrittämisen osalta *Kaavamuutoksessa* on sovellettu emätilaperiaatetta ja poikkileikkausajankohtana on sovellettu 1.7.1959.⁸ *Kaavamuutoksessa* rantavyöhykkeen rakentamisen mitoituksena on *Valittajan*

² Kiinteistötunnus 286-412-8-274, kokonaispinta-ala 0,4100 ha, **Liite 2** lohkokiinteistön lainhuutotodistus

³ Kiinteistötunnus 754-414-8-70, kantatilan kiinteistötunnus 286-412-8-275 (jäljempänä myös ("8:275"))

⁴ **Liitteet 3a ja 3b** lohkomistoimituksen kartta ja toimituspöytäkirja

⁵ **Liite 4** Anjalankosken taajamayleiskaava 20.1.2004

⁶ **Liite 1**, Ote Kouvolan kaupungin valtuuston kokouspöytäkirjasta 12.6.2023 § 47

⁷ Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL, 132/1999

⁸ **Liite 5**, Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan kaavaselostus, 3.2.2023

SOCRATES

kiinteistön kohdalla käytetty 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri⁹. Emätilalla (8:275), josta *Valittajan* lohkotila 8:274 on muodostettu, on mitoitusrantaviivaa kaavaviranomaisen mukaan 0,129 km.

Kaupungin valtuuston kaavoitusta koskeva päätös 12.6.2023 § 47 on julkaisu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 21.6.2023¹⁰. Näin ollen kaavamuutosta koskevan kunnallisvalituksen jättämisen määräaika on 21.7.2023.

2.1. Emätilaperiaate (tai kantatilaperiaate)

Yleisesti rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa rakennusoikeus tulee määrittää yksityiskohtaisen tila- ja maanomistajaselvityksen perusteella. Ranta-alueiden kaavoituksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on luotu lakiin perustumaton laskentamenetelmä, emätilaperiaate, jossa on ollut tarkoituksena huomioida olemassa oleva, mutta myös tiloista jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan perusteella tiloille.

Ympäristöministeriö on laatinut ranta-alueiden käyttöä ja kaavoitusta koskevan ohjeen¹¹, jossa ohjeistetaan myös emätilaperiaatteen soveltamista. Ohjeessa¹² todetaan, että:

"Emätilan ranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Mitoittavan alueen ulkopuolella (esimerkiksi yli 200 m etäisyydellä rantaviivasta) sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään. - -

Tilanne vaikeutuu, jos joku tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt enemmän rakennusoikeutta kuin sille emätilaperiaatteen mukaan kuuluisi. Sen lisäksi, että kyseiselle tilalle ei enää osoiteta uusia rakennuspaikkoja, on tapauskohtaisesti harkittava, missä määrin yhdellä tilalla ylitetty rakennusoikeus vähentää toisten samasta emätilasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta."

Edellä lainatusta ohjeesta ilmenee, että emätilan käyttämä rakennusoikeus ei sellaisenaan ja automaattisesti johda muiden emätilasta muodostettujen tilojen rakentamisen estymiseen. Tämä seikka on vahvistettu myös oikeuskäytännössä¹³, jossa korkein hallinto-oikeus katsoi, että "Alueellinen ympäristökeskus ei ollut

⁹ Liite 6, Kaavamuutoksen mitoituseriaatteet

¹⁰ Liite 1

¹¹ Ympäristöopas 120, Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005, <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/982a45bf-0c74-491e-b2aa-7d4f471968bb/content>

¹² Ympäristöopas 120, Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005 s. 100. Alleviivaus ja lihavointi kirjoittajan lisäys

¹³ KHO 2009:90 Alleviivaus ja lihavointi kirjoittajan lisäys

SOCRATES

voinut hylätä poikkeamishakemusta sopimukseen liittyvillä perusteilla. Tästä riippumatta poikkeamisasiaa ratkaistaessa oli otettava huomioon tilalle suunnitellun rakentamisen vaikutukset paitsi toisten emäkiinteistöjen myös samasta emäkiinteistöstä muodostettujen muiden tilojen rakentamismahdollisuuksiin.

Käsillä olevan asian ratkaisemisen kannalta on olennaista, että ympäristöministeriön ohjeessa ¹⁴ on emätilaperiaatteen mukaisissa laskentaohjeissa nimenomaisesti täsmennetty, että "Jokainen muodostettu rantarakennuspaikka vähentää kantatilan rantarakennusoikeutta". Laskentaohjeen perusteella lohkokiinteistöt siis vähentävät nimenomaan kantakiinteistön rakennusoikeutta eikä päinvastoin. Myös Kaavamuutoksen mitoituserusteissa ¹⁵ on todettu, että "Jokainen muodostettu rakennuspaikka ranta-alueella vähentää kantatilan jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta" ja lisäksi on täsmennetty, että käytettyä rakennusoikeutta ranta-alueella on muun ohella "rakennuspaikaksi kantatilasta lohkotut kiinteistöt tilanteessa, jossa kantatilalla on rakennusoikeutta käyttämättä". Olennaista on, että voimassa olevan kaavan mukaan puheena olevalla kantatilalla on ollut rakennusoikeutta käyttämättä lohkomistoimituksen aikaan eikä mitoituserusteissa ole edes edellytetty, että käyttämättömän rakennusoikeuden tulisi sijaita nimenomaan ranta-alueella.

Oikeuskäytännössä¹⁶ on täysin vastaavalla tavalla katsottu, että "Emätilan ranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi". Tälläkin perusteella on selvää, että lohkotilat käyttävät emätilan rakennusoikeutta perustamishetkestään lukien. Ohjeissa tai oikeuskäytännössä ei ole esitetty, että periaatetta voitaisiin soveltaa myös kantatilan suojaksi siten, että kantatila käyttäisi lohkokiinteistön rakennusoikeutta.

Oikeuskirjallisuudessa on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen ytimeksi katsottu, että yhden emätilan alueella ei voida sallia poikkeamispäätöksin niin tehokasta rakentamista, että muiden maanomistajien alueille sijoitetaan kaavassa varatut yhteiset rakentamattomat alueet. Lisäksi maanomistajien yhdenvertaisuutta tulee tarkastella emäkiinteistökohtaisesti, minkä on katsottu tarkoittavan ennen muuta yhdenvertaisuuden toteutumista emätilan sisällä¹⁷, ei emätilojen välillä¹⁸.

¹⁴ Ympäristöopas 120, Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005 s. 101

¹⁵ Liite 6, sivu 3

¹⁶ KHO 21.12.2015/3788

¹⁷ Emätilan ja siitä muodostettujen lohkokiinteistöjen välillä

¹⁸ KHO 2016:119 Tapauksessa rakennuspaikan emätilaksi kunnan mitoituseriaatteiden mukaan katsottavasta tilasta oli muodostettu yhteensä viisi tilaa, joista kolme oli rakentamattomia. Mitoituseriaatteiden mukaan emätilan alueella oli pinta-alansa perusteella mahdollisuus kahteen lisärakennuspaikkaan. Kun KHO:n mukaan näissä oloissa otettiin huomioon vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja se, että mahdollisuudet rakentamiseen samasta emätilasta muodostetuille muille

2.2. Valitusperuste

Käsillä olevassa tapauksessa kaavoitusviranomaisen on edellä mainituista ohjeista ja oikeuskäytännöstä poiketen katsonut, että emätila (8:275) olisi käyttänyt poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetun *Valittajan* lohkotilan (8:274) rakennusoikeuden, eikä lohkotilaa voitaisi tästä syystä rakentaa lainkaan.

Viranomaisen mainittu tulkinta johtaa kohtuuttomaan oikeustilaan, jossa emätilalle on sallittu niin tehokas rakentaminen, että kaavassa varattu rakentamaton alue sijoitettaisiin kokonaisuudessaan *Valittajan Tammi*-tilalle, eikä *Valittaja* voi rakentaa lohkotilaansa lainkaan.

Vuonna 1995 suoritetun lohkomisen toimitusasiakirjojen¹⁹ mukaan *Tammi*-tilan käyttötarkoitus on ollut nimenomaan asuinkiinteistön muodostaminen. Nyt käsillä olevassa *Kaavamuutoksessa*²⁰ *Tammi* -tila on määrätty tästä poiketen maatalouden harjoittamiseen ja avoimeksi peltoalueeksi, mikä ei mahdollista asuin- tai lomarakennuksen rakentamista kiinteistöllä.

Olennaista on, että emätilaperiaatteen soveltaminen *Kaavamuutoksessa* kaavoitusviranomaisen tarkoittamalla tavalla estää *Valittajan* mahdollisuuden rakentaa *Tammi*-tilalla ylipäätään mitään. *Valittajan* maanomistus jäisi siis kokonaisuudessaan rakentamatta eikä sitä voida sijaintinsa ja kokonsa puolesta käyttää *Kaavamuutoksessa* määrättyyn maataloustoimintaankaan tarkoituksenmukaisella taikka taloudellisesti järkevällä tavalla.

Jäljempänä esitetyillä perusteilla *Valittaja* katsoo, että *Kaavamuutos* on lainvastainen emätilaperiaatteesta aiheutuvan rakennuspaikan puuttumisen vuoksi sekä *Valittajan* lohkotilalle asetetun MA-kaavamääräyksen vuoksi.

Tapauksessa viranomaisen on soveltanut emätilaperiaatetta virheellisellä tavalla eikä rantavyöhykkeen ulottamiselle toteutetun mukaisesti ole perustetta ainakaan *Tammi*-tilan kohdalla. *Kaavamuutos* ei myöskään kohtele vastaavassa asemassa olevia alueen maanomistajia yhdenvertaisella tavalla eikä *Valittajan* kiinteistöä ylipäätään pystytä käyttämään *Kaavamuutoksessa* määrättyyn maataloustoimintaan. *Tammi* -tilan rakentamisen estyminen aiheuttaa *Valittajalle* kohtuutonta haittaa MRL 5:39.4:n ja oikeuskäytännön²¹ tarkoittamalla tavalla.

rakentamattomille tiloille olivat selvittämättä, hankkeen toteuttamisesta kaavoituksesta erillisenä suunnittelutarveratkaisuna olisi aiheutunut MRL 137.1 §:n mukaista haittaa.

¹⁹ Liitteet 3a ja 3b

²⁰ Yleiskaavatunnus 286 YK3/3, Dnro 349/10.02.03/2020

²¹ Tapauksessa KHO 2016:119 emätilan suunnittelutarveratkaisun perusteella käyttämän rakennusoikeuden on katsottu aiheuttavan haittaa muille maanomistajille ja maankäytölle. Tapauksessa KHO 2017:123 rakennuspaikan siirtämistä toisen maanomistajan alueella on pidetty lähtökohtaisesti kohtuuttomana. Tapauksessa KHO 2013:91 on täsmennetty, että rakennusoikeuden osoittamisessa emätiloille ja niistä muodostetuille tiloille on kaavoituskäytännön lisäksi noudatettava myös Suomen perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatetta.

SOCRATES

3. PERUSTELUT

3.1. Kaavamuutos on ristiriidassa Tammi-tilan alkuperäisen käyttötarkoituksen kanssa

Tammi -tilan lohkomistoimituksen²² toimituspöytäkirjan²³ mukaan:

"Lohottavaksi pyydetty määräala sijaitsee ranta-alueella ja on tarkoitettu rakennuspaikaksi. Toimitusinsinööri totesi, että lohkominen ei vaikeuta mahdollisen kaavan laatimista."

Pöytäkirjan perusteella tila *Tammi* on muodostettu nimenomaan rakennuspaikaksi asuinrakentamista varten²⁴. Vaikka kiinteistön muodostuksessa ei sinällään oteta kantaa rakennusoikeuteen, on *Valittajalla* ollut viranomaisen kirjauksenkin perusteella oikeutettu odotus, että hankittu lohkotila voidaan tosiasiallisesti rakentaa ja *Valittajan* on katsottava olevan samassa maankäytöllisessä asemassa ranta-alueen muiden maanomistajien kanssa.

Lohkomisen aikaan voimassa olleen *jakolain (604/1951) 181.2 §:n* mukaan lohkomisen edellytyksenä on ollut, että sillä aikaansaadaan tarkoituksenmukainen tilussijoitus. Toimituspöytäkirjasta ilmenee, että lohkomisen kohteena on ollut nimenomaan rakennuspaikka. Lohkokiinteistön pinta-ala huomioiden lain tarkoittamana "*tarkoituksenmukaisena tilussijoituksena*" ei edes teoriassa olisi voitu pitää maanviljelysalueen perustamista tilalle, kuten *Kaavamuutoksessa* on nyt määrätty.

Kymenlaakson maanmittaustoimiston 9.3.1995 päivätyn²⁵ asemapiirustuksen²⁶ mukaan lohkotila *8:274* on nimenomaisesti tarkoitettu vapaa-ajanrakentamista varten. Tilalle suunnitellun rakennuksen koko ja sijainti on täsmällisesti esitetty asemapiirustuksessa, mikä vastaa kiinteistöllä aiemmin ollutta rakennusta. Jonka kivi jalka on edelleen olemassa²⁷.

Edellä mainittujen asiakirjojen ja seikkojen perusteella on selvää, että *Kaavamuutos* on keskeisellä tavalla ristiriidassa *Tammi* -tilan muodostamistarkoituksen ja tilalle alunperin osoitetun käyttötarkoituksen sekä tilan ylimuistoisen käyttötarkoituksen kanssa. *Kaavamuutos* ei mahdollista rakentamista tilalla *8:274* lainkaan, mikä johtaa maanomistajan kannalta täysin kohtuuttomaan ja ennalta-arvaamattomaan sekä epäyhdenvertaiseen

²² *Tammi* -tila on muodostettu 27.3.1995 lohkomistoimituksessa, jossa tilasta *Toivola* on muodostettu tilat *Tammi (8:274)* ja *Toivola (8:275)*.

²³ **Liite 3b**, Alleiviivaus kirjoittajan lisäys

²⁴ Myös emätilaperiaatteen mukaan poikkileikkausajankohdan jälkeen perustettu lohkiinteistö on jo sellaisenaan muodostanut rakennuspaikan ja katsottu käytetyksi rakennusoikeudeksi.

²⁵ eli jo ennen lohkomistoimitusta

²⁶ **Liite 7**, Tammi-tilan asemapiirros 9.3.1995

²⁷ **Liite 14**, peruskarttaote vuodelta 1965 ja valokuva Tammi-tilalta. Lisätietoa <https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

SOCRATES

oikeustilaan. *Kaavamuutos* ei ole *Valittajan* lohkotilan osalta myöskään maankäytöllisesti kohtuullinen, käytännöllinen tai edes järkevästi perusteltavissa.

3.2. Emätilaperiaatetta on sovellettu ohjeistuksen ja oikeuskäytännön vastaisesti

Edellä esitetyn mukaisesti *Kaavamuutoksessa* rantavyöhykkeen rakentamisen mitoituksena on *Valittajan* kiinteistön osalla käytetty 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri²⁸.

Koska kantatilalla (8:275) on mitoitusrantaviivaa kaavaviranomaisen mukaan 0,129 km, on rakennuspaikkojen enimmäismääräksi saatu 0,774, mikä on laskusäännön mukaisesti pyöristetty 1 rakennuspaikkaan. Kaavaviranomaisen mukaan kantatila (8:275) olisi jo käyttänyt tämän rakennusoikeuden, mistä syystä *Valittajan* lohkotilalle (8:274) ei voitaisi osoittaa rakennusoikeutta lainkaan.

Valittaja toteaa, että emätilaperiaatetta tulee edellä luvussa 2.1 esitetyn mukaisesti soveltaa lohkotilan suojaksi. Emätilaperiaatteen keskeisen sisällön perusteella poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostettu lohkokiinteistö **muodostaa rakennuspaikan ja katsotaan käytetyksi rakennusoikeudeksi**. Näin ollen lohkokiinteistön rakennusoikeutta ei voida poistaa vain siitä syystä, että emätila olisi tämän oikeuden jo käyttänyt.

Käsillä olevassa tapauksessa lohkotila 8:274 on muodostettu 27.3.1995 ja kantatilalle 8:275 on myönnetty rakennuslupaa uudisrakennuksen rakentamiseksi vasta 29.11.2006²⁹. On täysin selvää, että kantatilalle ei olisi tullut myöntää rakennuslupaa vuonna 2006, koska lohkotila 8:274 oli jo muodostanut rakennuspaikan ja se olisi tullut katsoa oikeuskäytännön³⁰ perusteella käytetyksi rakennusoikeudeksi. Näin ollen kantatilalla ei olisi ollut enää rakennusoikeutta jäljellä. Vähintäänkin viranomaisen olisi tullut huomioida kantatilan ranta-alueelle haetussa suunnittelutarveratkaisussa myös lohkotilojen maanomistajat ja myönnettävän luvan vaikutus näiden maanomistajien maankäyttömahdollisuuksiin oikeuskäytännössä vahvistetun mukaisesti³¹.

Ympäristöoppaankin ³² mukaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli **tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotilojen rakennuspaikkojen määrä**. Olennaista on, että oppaan perusteella merkitystä ei ole sillä, onko lohkotiloja tosiasiallisesti rakennettu, vaan hyödynnettyksi rakennusoikeudeksi on katsottu jo

²⁸ Liite 6, Kaavamuutoksen mitoituksiperiaatteet

²⁹ Liite 12, kantatilan rakennuslupapäätös 29.11.2006

³⁰ KHO 21.12.2015/3788

³¹ KHO 2009:90 "Tästä riippumatta poikkeamisasiaa ratkaistaessa oli otettava huomioon tilalle suunnitellun rakentamisen vaikutukset paitsi toisten emäkiinteistöjen myös samasta emäkiinteistöistä muodostettujen muiden tilojen rakentamismahdollisuuksiin."

³² Ympäristöopas 120, Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005 s. 99 - 102

SOCRATES

yksistään lohkottu rakennuspaikka. Tälläkään perusteella kantatilalle (8:275) ei olisi tullut myöntää rakennuslupaa enää vuonna 2006.

Käsillä olevassa tapauksessa *Valittajan* lohkotilaa (8:274) ei ole huomioitu lainkaan oppaassa edellytetyllä tavalla, vaikka lohkotila on muodostettu ennen *Kaavamuutosta* ja poikkileikkausajankohdan jälkeen. Oppaassa ja oikeuskäytännössä esitetyn periaatteen mukaan lohkokiinteistöt vähentävät kantakiinteistön rakennusoikeutta, eikä päinvastoin.

Käsillä olevassa tapauksessa viranomaisen on *Kaavamuutoksen* yhteydessä poistanut lohkotilan (8:274) rakennusoikeuden kokonaisuudessaan kantatilan (8:275) vuonna 2006 käyttämän rakennusoikeuden perusteella. Viranomaisen mielivaltainen menettely on virheellinen, ennalta-arvaamaton eikä se perustu lainsäädäntöön. Ratkaisevaa on, että menettelyn seurauksena puheena olevien kiinteistöjen maanomistajat ovat epäyhdenvertaisessa asemassa, koska kantatilalla on sallittu niin tehokas rakentaminen, että kaava-alueen rakentamaton alue sijoitetaan kokonaisuudessaan *Valittajan* lohkotilalle eikä *Valittajan* lohkotilaa voida rakentaa lainkaan.

Ympäristöoppaan perusteella lohkotilojen maanomistajia olisi kaavoituksessa tullut nimenomaan suojata, eikä tulkita periaatetta heidän vahingokseen.

3.3. Kaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haittaa ja johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen

Ympäristöoppaassa ³³ on korostettu, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa ja ranta-alueiden osalta maanomistajien oikeusaseman on oltava kohtuullinen rakentamisen olosuhteisiin ja ympäristöön nähden. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi rantaviivan, rakennettavuuden, luonnonarvojen, yhdyskuntarakenteen tai ympäröivän asutuksen suhteen.

Alaluvuissa jäljempänä esitetyillä perusteilla *Kaavamuutos* johtaa *Valittajan* kannalta täysin kohtuuttomaan lopputulokseen.

3.3.1. Lohkokiinteistön rakennusoikeuden poistaminen ilman tapauskohtaista harkintaa johtaa ilmeiseen kohtuuttomuuteen

Siinäkin tapauksessa, että emätilaperiaatetta sovellettaisiin viranomaisen nyt toteuttamalla tavalla ja kantatilan katsottaisiin käyttäneen *Valittajan* lohkotilan rakennusoikeuden, ei lohkotilan rakennusoikeutta tulisi kieltää kategorisesti ilman tapauskohtaista harkintaa ja mahdollista kohtuusperusteita joustoa³⁴.

³³ Ympäristöopas 120, Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005 s. 94

³⁴ KHO 2009:90 ja Ympäristöopas 120, Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005 s. 100

SOCRATES

Käsillä olevassa tapauksessa *Valittajan* lohkotilan rakentaminen tulee kaikessa tapauksessa sallia kohtuullisuusperusteella seuraavin syin:

1. *Valittajan* lohkotila on kaavaselostuksessa tarkoitettu rakennuspaikka ja tilalla on olemassa rakennuksen runko, millä perusteella on yksiselitteistä, että tilaa on käytetty rakennuspaikkana ylimuistoisesti³⁵. Samasta syystä rakennusoikeuden myöntäminen *Valittajan* lohkotilalle ei myöskään johda rakennuskannan lisääntymiseen alueella edes poikkileikkausajankohtaan³⁶ nähden.
2. *Valittajan* lohkotila on muodostanut rakennuspaikan ja tullut katsoa kantatilan käytetyksi rakennusoikeudeksi jo lohkomishetkestä 27.3.1995 lukien. Näin ollen on täysin kohtuutonta, että kantatilalle on 29.11.2006 myönnetty rakennuslupa, jolla *Valittajan* rakennusoikeus on käytetty.
3. *Kaavamuutoksen* selostuksen³⁷ mukaan rakentamattomien emätilojen osalta emätilaperiaatetta ja kaavoituksen mitoitusperustetta ”on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka.” Käsillä olevassa tapauksessa myös kantatilalle 8:275 olisi tullut myöntää kohtuullisuusperusteella yksi lisärakennuspaikka, koska lohkotila 8:274 on käyttänyt kantatilan rakennusoikeuden jo muodostamishetkellään 27.3.1995. Kaikessa tapauksessa rakentamattomien lohkokiinteistöjen omistajat olisi tullut asettaa yhdenvertaiseen asemaan ja myöntää myös näille lohkotiloille yksi rakennuspaikka kohtuullisuusperusteella.
4. *Kaavamuutoksen* selostuksen³⁸ mukaan ”*Emätilaselvityksen perusteella kaavassa olisi ollut mahdollista osoittaa 76 uutta rakennuspaikkaa, mutta maanomistajien mielipiteiden perusteella uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavaehdotuksessa 46 kpl.*” Koska lähes puolet emätilaselvityksen mahdollistamasta rakennusoikeudesta jää *Kaavamuutoksessa* mainitusta syystä toteuttamatta, ei *Valittajan* lohkotilalle myönnettävä rakennusoikeus johda ranta-alueen liialliseen rakentamiseen. On myös huomattava, ettei näkemys vastaa maanomistajien enemmistön kantaa eikä sitä voida pitää asiallisena perusteena saattaa alueen maanomistajia epäyhdenvertaiseen asemaan.

³⁵ **Liite 14** ote peruskartasta vuodelta 1965 ja valokuva lohkotilalta sekä **liite 7**, josta ilmenee, että rakennusrungon raunio sijaitsee samassa paikassa, johon asuinrakennus on suunniteltu toteutettavaksi 9.3.1995 päivätyssä asemapiirroksessakin.

³⁶ Voidaan myös kyseenalaistaa poikkileikkausajankohtana sovelletun päivämäärän 1.7.1959 käyttämisen mielekkyys, koska kaavoitusviranomaisenkin käyttämät kaava-alueen vanhimmat peruskartat ovat vuodelta 1965.

³⁷ **Liite 5**, sivu 1

³⁸ **Liite 5**, sivu 19

SOCRATES

5. *Kaavamuutoksen* seurauksena jätettyihin muistutuksiin annetuista kaupungin viranomaisen vastauksista ilmenee, että *Valittajan* kanssa vastaavassa asemassa olleiden lohkokiinteistöjen maanomistajien kohdalla on tehty rakennusoikeutta koskevia myönnytyksiä mm. kohtuullisuusperusteella³⁹. Esimerkinomaisesti totean, että muistutuksessa 13 on lohkotilalle myönnetty rakennusoikeutta, vaikka sen kantatila on jo käyttänyt rakennusoikeuden kokonaisuudessaan. Niin ikään muistutuksessa 15 on lohkotilalle myönnetty kohtuullisuusperusteella rakennusoikeutta, vaikka sen kantatila on jo käyttänyt rakennusoikeuden eikä lohkotila ole täyttänyt edes rakennuspaikan pinta-alalle rakennusjärjestyksessä asetettua vähimmäisvaatimusta. Lisäksi kaavaviranomainen on ottanut käsiteltäväkseen myös myöhässä saapuneen muistutuksen (numeroimaton muistutus) ja myöntänyt sen perusteella mainitulle kiinteistölle oikeuden rakentaa rantasauna rannan viher- ja virkistätymisalueeksi kaavoitetulle alueelle. Näilläkin perusteilla on selvää, että maanomistajien yhdenvertaisuusvaatimus edellyttää rakennusoikeuden myöntämistä myös *Valittajan* lohkotilalle.
6. Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksessä on asetettu vähimmäisvaatimus ranta-alueen rakennuspaikan pinta-alalle ja rantaviivan pituudelle⁴⁰. *Valittajan* lohkotilan 8:274 pinta-ala on 4100 m² ja se täyttää kaikki rakennuspaikalle rakennusjärjestyksessä asetetut vaatimukset. Tälläkin perusteella rakennusoikeus on myönnettävä *Valittajan* lohkotilalle.
7. *Kaavamuutoksessa* Kymijoen rantaan *Valittajan* lohkotilan 8:274 molemmin puolin on osoitettu rakennuspaikkoja muille maanomistajille⁴¹. Tilan 8:270 osalta rakentaminen on lisäksi osoitettu *kaavaehdotuksen* tarkoittamalle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, joka olisi luontoselvityksen mukaan tullut jättää rakentamatta. Tälläkään perusteella rakennusoikeutta ei voida kieltää yksin tilalta 8:274. *Kaavaehdotus* ei ole kohtuullinen ja mainittu menettely saattaa alueen maanomistajat keskenään täysin epäyhdenvertaiseen asemaan, koska muiden maanomistajien alueilla sallitaan niin tehokas rakentaminen, että kaavan rakentamattomat alueet joudutaan sijoittamaan yksinomaan *Valittajan* kiinteistölle. Tälläkin perusteella rakennusoikeus on myönnettävä myös *Valittajan* lohkotilalle.

³⁹ Liite 8, Kouvolan kaupungin laatima kooste kaavaehdotuksen aikana jätetyistä muistutuksista

⁴⁰ Ranta-alueen osalta pysyvän asuinpaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m² ja vapaa-ajan käyttöön tarkoitetun rakennuspaikan 2000 m² (5.2 §). Lisäksi rantaviivan pituus on oltava uudisrakentamisessa vähintään 40 metriä.

⁴¹ Liite 9, kartassa valittajan tila on ympyröity punaisella värillä

SOCRATES

3.3.2. Rantavyöhyke on perusteetta ulotettu enimmäisleveyteen rannasta

Kaavamuutoksen mitoituserusteissa⁴² on rantavyöhykkeen ulottamisen osalta viitattu Hallituksen esitykseen eduskunnalle luonnonsuojelulainsäädännön uudistamiseksi (HE 79/1996 vp), Esityön mukaan:

"Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. - -

Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus. Rannan rajautuessa avoimeen pelto- tai niittymaisemaan, rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Edellä sanotun perusteella voidaan rantavyöhykkeen katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta." (s. 53)

Lainsäätäjän mainitsemista rantavyöhykkeen mitoituseriaatteista huolimatta *Kaavamuutoksessa* rantavyöhyke on joen eteläpuolella poikkeuksetta ulotettu 200 metriin, eli ohjeistettuun enimmäisleveyteen⁴³. Joen pohjoispuolella rantavyöhyke on huomattavasti kapeampi ja sen ulkopuolelle jää merkittävä määrä asutusta. Rantavyöhykkeiden tosiasiallista ulottamista tai sen metrimäärää ei ole *Kaavamuutoksen* aineistossa perusteltu lainkaan, ei edes yleisellä tasolla.

Kantatilan ja *Valittajan* lohkotilan ilmakuviista ja peruskarttaotteista⁴⁴ ilmenee, että mainittujen kiinteistöjen kohdalla vesistö ei rajaudu avoimeen niittyn eikä peltomaisemaan, vaan rantaviiva on metsittynyt. Tämä seikkaa yksin puoltaa enimmäisleveyttä kapeamman rantavyöhykkeen soveltamista ainakin mainittujen kiinteistöjen kohdalla. Kuvaotteista niin ikään ilmenee, että vesistön vaikutus rannan luonnonolosuhteeseen ei kasvillisuuden puolesta tai edes maisemallisesti ulotu edes 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tosiasia on, että kaavakartassa määrätty rantavyöhyke ei määräydy minkään esityössä esitetyn seikan perusteella, vaan se osoitettu täysin mielivaltaisesti enimmäisleveyteensä.

Kaupungilla on laaja harkintavalta kaavoituksen mitoituserusteita koskien. On kuitenkin yksiselitteistä, ettei lainsäätäjän tarkoituksena ole ollut minkään oletusarvoisen rantavyöhykelevyyden käyttäminen kaavoituksessa, vaan tarkoitus on ollut määrittää leveys kussakin yksittäistapauksessa havaittavan tosiasiallisen ympäristöolosuhteen perusteella. Näin ollen kaavaviranomaisen laaja harkintavalta ei tarkoita mielivaltaisten mitoituserusteiden käytön sallimista.

Edellä mainitulla seikalla on keskeinen vaikutus *Valittajan* lohkotilan rakennusoikeutta koskien. Mikäli *Kaavamuutoksessa* olisi *Valittajan* lohkotilan kohdalla sovellettu edes tavanomaista 100 metriä leveää rantavyöhykettä,

⁴² Liite 6, kohta 2.2

⁴³ Näin on tehty myös *Valittajan* lohkotilan kohdalla

⁴⁴ Liite 11, viisi otetta karttapalvelusta lohkotilaa ja kantatilaa koskien ja liite 14 kuva 3.

SOCRATES

kantatilan rakennus⁴⁵ jäisi rantavyöhykkeen ulkopuolelle eikä se näin ollen käyttäisi *Valittajan* lohkotilan rakennusoikeutta ranta-alueella⁴⁶.

Kaavamuutoksen täysin perustelematon ja todelliseen olosuhteeseen perustumaton rantavyöhykkeen mitoitusperuste johtaa kohtuuttomaan haittaan *Valittajan* lohkotilaa koskien.

3.3.3. Valittajan lohkotila ei sovellu Kaavamuutoksella määrättyyn maataloustoimintaan

Valittajan lohkotila on *Kaavamuutoksessa* osoitettu MA-alueeksi. Kaavamääräysten mukaan MA-alue tarkoittaa maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, joka on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alue tulee säilyttää avoimena ja rakentamattomana eikä rakentamista alueella sallita.

Tosiasia on, että *Valittajan* lohkotila on täysin metsittyneenä eikä se ole kaavassa tarkoitettua avointa peltoaluetta⁴⁷. Kuvaliitteestä 11 ilmenee, ettei lohkotila 8:274 edes maaston muotojen taikka vähäisen pinta-alansa puolesta ole soveltuva maataloustoimintaan.

Edellä mainitulla perusteella on selvää, ettei *Kaavamuutos* täytä yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta tai ekologisuutta koskevia vaatimuksia eikä rakennettua ympäristöä ja maisemaa ole vaalittu MRL 39 §:n tarkoittamalla tavalla. Lisäksi maaston ja luonnon ominaispiirteitä ei ole huomioitu MRL 73.1 §:n edellyttämällä tavalla.

On yksiselitteistä, että *Valittaja* ei voi käyttää lohkotilaansa *Kaavamuutoksen* selostuksessa esitetyllä vaihtoehtoisella tavalla kohtuullista hyötyä tuottavaan maa- ja metsätalouteen, koska se ei ole mahdollista tilalla olevan maaston tai alueen pinta-alan vuoksi. Näin ollen *Kaavamuutos* on tälläkin perusteella lainvastainen ja se aiheuttaa kohtuutonta haittaa *Valittajalle*.

On syytä huomata, että lohkotilan 8:274 rakentaminen ei edes teoriassa voisi vaarantaa *kaavamuutoksen* tavoitteiden toteutumista, koska tila ei ole maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Lisäksi kaavamuutostilasta⁴⁸ ilmenee, että tilan läpi on johdettu vesi- ja viemäriinjat, jotka sellaisenaan palvelisivat asuin- tai vapaa-ajan rakentamista, mihin tarkoitukseen tila *Tammi* on alun perin suunniteltu ja lohkottukin.

4. MAANOMISTAJAN PERUSOIKEUDET

Suomen perustuslain 6 §:ssä on määrätty yhdenvertaisuudesta. Yhdenvertaisuuden toteuttamisessa korostuu päätösten perustelut ja

⁴⁵ Kantatilan rakennus on 130 metrin etäisyydellä rantaviivasta. **Liite 11**

⁴⁶ Oletuksena, että emätilaperiaatetta ylipäätään voitaisiin tulkita lohkotilan vahingoksi.

⁴⁷ **Liite 11** ja **liite 14**

⁴⁸ **Liite 10**

SOCRATES

yhdenvertaisuutta tulee aina arvioida tapauskohtaisesti. Oikeuskäytännössä⁴⁹ on todettu, että ”Suomen perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuutta on sovellettava MRL:n mukaisessa kaavoituksessa. Alueiden omistajia ei saa asettaa kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei kaavan sisältöön liittyvistä syistä sekä kaavoituksia koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita laittaa näitä alueiden omistajia poikkeavaan asemaan.”.

Valittaja toteaa, että käsillä olevassa tapauksessa on kyse *Kaavamuutoksen* voimaansaattamisesta tilanteesta, jossa tällä hetkellä voimassa olevasta yleiskaavasta ei johdu mitään perustetta tai pakottavaa syytä alueen maanomistajien epäyhdenvertaiselle kohtelulle.

Kaavamuutoksen määräyksissä taikka kaavoittajan *Valittajan* muistutukseen antamassa vastauksessa⁵⁰ ei niin ikään ole esitetty mitään pakottavaa maankäytöllistä syytä asettaa alueen maanomistajia epäyhdenvertaiseen asemaan.

Yhdenvertaisuuden vastaisena voidaan pitää sitä, mikäli muista maanomistajista poiketen yksin *Valittajan* lohkotilalle ei myönnetä rakennuspaikkaa lainkaan sekä sitä, että alueen muista maanomistajista poiketen yksin *Valittajan* lohkotila määrätään avoimeksi peltoalueeksi ja maatalouskäyttöön (**MA**-alue), vaikka tila ei edes tarkoitukseen sovellu maaston tai kokonsa puolesta.

Hallituksen esityksessä luonnonsuojelulainsäädännön uudistamiseksi (HE 79/1996 vp) on arvioitu myös rantojen rakentamisen rajoittamista suhteessa omaisuudensuojaan. Esityössä (s. 61) todetaan, että ”*kaikissa muissa pohjoismaissa ja Euroopan unionin jäsenvaltioissa 100 – 300 metrin levyisen rantavyöhykkeen käyttöä rajoittaa joko suoranainen kielto rakentaa ja muulla vastaavalla tavalla muuttaa luontoa tai kaavoitusvelvollisuus. Missään ei ole katsottu, että perustuslain takaama omaisuudensuoja olisi ristiriidassa tällaisen lainsäädännön kanssa.*”.

Valittaja huomauttaa, että käsillä olevassa tapauksessa muiden maanomistajien rakentaminen alueella on mahdollistettu sellaisessa tehokkuudella⁵¹, että *Valittajan* tila on määrätty rakentamattomaksi alueeksi kokonaisuudessaan. On selvää, että määräykset vaikuttavat ratkaisevalla tavalla *Valittajan* mahdollisuuteen nauttia omaisuudestaan, koska *Tammi*-tilan rakennusoikeutta ei ole edes teoriassa mahdollista siirtää *Valittajan* muulle kiinteistölle eikä rakentamisen estymisestä tilalla ole tarjottu *Valittajalle* korvausta. Alueen muut maanomistajat hyötyvät kaavamuutoksesta yksin *Valittajan* kustannuksella.

On yksiselitteistä, että muista maanomistajista poikkeava kompensoimaton rakennusoikeuden rajoitus lohkotilalla on sekä Suomen perustuslain

⁴⁹ KHO 2005:5

⁵⁰ Liite 8, Kouvolan kaupungin kooste jätetyistä muistutuksista. Muistutus numero 10 on *Valittajan* muistutus

⁵¹ ja jopa kohtuullisuusperusteella poiketen

SOCRATES

yhdenvertaisuuden että omaisuuden suojan vastainen. Tällaista menettelyä ei voida oikeudellisesti suojata.

5. OIKEUDENKÄYNTIKULUJEN KORVAAMINEN

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain ⁵² mukaan osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan kuluistaan.

Käsillä olevassa tapauksessa viranomaisen on *Valittajan* muistutuksesta huolimatta hyväksynyt kaavamuutoksen, jolla *Valittajan* omistaman tilan rakennusoikeus poistettaisiin kokonaisuudessaan ja korvauksetta sekä tila osoitetaan käyttöön, johon se ei lainkaan sovellu. Lisäksi rakennusoikeuden poistamiseen on päädytty emätilaperiaatetta virheellisen soveltamisen johdosta.

Valittaja on asetettu epäyhdenvertaiseen asemaan ensinnäkin siksi, että *Kaavamuutoksen* yhteydessä alueen muille lohkotilojen omistajille on annettu joustoa rakennusoikeuksiin kohtuullisuusperusteella siinäkin tapauksessa, että emätila olisi jo käyttänyt rakennusoikeuden kokonaisuudessaan. Toiseksi muiden maanomistajien kiinteistöillä on sallittu niin tehokas rakentaminen, että vain *Valittajan* lohkotila on jouduttu määräämään kokonaisuudessaan rakentamattomatta.

On yksiselitteistä, että viranomaisen olisi objektiivisestikin arvioiden tullut korjata tässä edellä yksilöidyt *Valittajan* kiinteistöä koskevat kaavamuutoksen virheet, oikeudenmenetykset ja puutteet viran puolesta ilman, että *Valittajan* on valvottava oikeuksiaan tuomioistuimessa. Tästä aiheutuvia kustannuksia ei voida kohtuudella jättää *Valittajan* kannettavaksi.

Edellä mainituista syistä viranomaisen on vastattava *Valittajan* oikeudenkäyntikuluista kokonaisuudessaan. Toissijaisesti *Valittaja* vaatii oikeudenkäyntikulujen osittaista korvaamista.

6. LOPUKSI

Edellä esitetyillä perusteilla on yksiselitteistä, että *kaavamuutoksen* mukaista osayleiskaavaratkaisua (MA-alue) sekä rakennusoikeuden poistamista ei voida hyväksyä *Valittajan* omistaman lohkotilan 8:274 (Tammi) osalla.

Valittaja vaatii kunnioittavasti, että Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkää *Kaavamuutoksen* lain vastaisena.

⁵² Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 10 luvun 95.1 §

SOCRATES

7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 18.7.2023

Laati

Jussi Liisanantti
asianajaja, Helsinki

[REDACTED] asiamiehenä

8. LIITTEET

1. Liite 1, Ote Kouvolan kaupungin valtuuston kokouspöytäkirjasta 12.6.2023 § 47
2. Liite 2, Lohkokiinteistön 286-412-8-274 lainhuutotodistus
3. Liite 3a, Toimituskartta lohkominen Toivola 870
4. Liite 3b, Toimituspöytäkirja lohkominen Toivola 870
5. Liite 4, Anjalankosken taajamayleiskaava 20.1.2004
6. Liite 5, Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan kaavaselostus, 3.2.2023
7. Liite 6, Kaavamuutoksen mitoituseriaatteet
8. Liite 7, Tammi-tilan asemapiirros 9.3.1995
9. Liite 8, Kouvolan kaupungin laatima kooste kaavaehdotuksen aikana jätetyistä muistutuksista
10. Liite 9, ote kaavamuutuskartan käsillä olevasta kohdasta
11. Liite 10, Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava, kartta
12. Liite 11, Viisi kuvaotetta Kouvolan kaupungin karttapalvelusta *Valittajan* lohkotilan ja emäkiinteistön sijoittelusta, etäisyyksistä sekä maasto-olosuhteesta
13. Liite 12, Kaavamuutosmääräykset
14. Liite 13, Kantatilan rakennuslupapäätös 29.11.2006
15. Liite 14, Ote peruskartasta vuosi 1965 ja valokuva lohkotilalta