

Kouvolan kaupunginhallituksen vastine Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntöön koskien rantaosayleiskaavamuutosta Maanomistajat 2020 / asia 1556/03.04.04.16/2025

35/10.02.03/2022

Tekninen lautakunta 17.09.2025 § 170

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rantaosayleiskaavamuutoksen Maanomistajat 2020 kokouksessaan 19.5.2025. Kouvolan kaupunginvaltuuston 19.5.2025 tekemästä päätöksestä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 27.6.2025. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 8.7.2025 esittänyt Kouvolan kaupunginhallitukselle lausunto- ja asiakirjapyyntö.

Tässä vastineessa hallinto-oikeudelle esitetään selvitys asiasta ja vastataan valittajan esittämiin väitteisiin. Vastineessa esitetään, että Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkää valituksen perusteettomana ja pysyttää kaupunginvaltuuston rantaosayleiskaavamuutos, Maanomistajat 2020, hyväksymistä koskevan päätöksen voimassa. Lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle toimitetaan asiakirjapyyntöön mukaisesti kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muut tarvittavat selvitykset.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Rantaosayleiskaavan muutos (Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020, YK 6/5) on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 9.3.2021. Kaava-alue käsittää yksittäisiä kiinteistöjä Valkealan ja Jaalan vesistöjen ranta-alueilla. Kaavamuutoksen tavoitteena Hillosensalmessa on ollut edistää matkailupalveluiden kehittämistä alueilla, jotka eivät ole toteutuneet nykyisen kaavan mukaisesti. Nykyiset aluevaraukset A Erillispientalojen alue ja LV venevalkama ovat toteutumattomia.

Kaavoituksella on tutkittu osa-alueen maankäytölliset edellytykset matkailupalvelujen sijoittamiselle. Osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutukset sekä alueidenkäytön suunnittelua koskevat kaupunkistrategiset linjaukset. Hillosensaaren valituksenalaiselle alueelle on kaavamuutoksessa osoitettu RM-mat1 Matkailupalvelujen alue (400 k-m²), jolla voidaan myöntää lupa rakentamiseen yleiskaavan perusteella. Liito-oravan tunnettu elinympäristö kaavamuutosalueella on osoitettu merkinnöillä MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja luo-2

uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue. Pulsanlahden toteutumaton valkamavaraus on osoitettu rakentamiselta vapaana, eli M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Hallintosäännön mukaan teknisen lautakunnan tehtäviin kuuluu Alueidenkäyttölain tehtävät. Tekninen lautakunta toimii siten kaupungin kaavoitusviranomaisena. Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen kaupunginhallituksen voidessa yhtyä valtuuston päätökseen.

Valitus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan Kouvolan kaupunginvaltuuston hyväksymistä koskevan päätöksen siltä osin kuin se koskee Hillosensaaren kiinteistön 286-431-6-66 käyttötarkoituksen muutosta, rakennusoikeuden määrittelyä ja venevalkama-alueen poistamista. Toissijaisesti Valittaja vaatii kaavamuutoksen palauttamista tältä osin uudelleen valmisteluun.

Valittajan mukaan selvitykset ovat riittämättömiä, kaavaratkaisu ei huomioi luonto- ja maisema-arvoja ja vaikutusten arviointi on puutteellista. Valittajan mukaan alueelle osoitettu käyttötarkoitus ja rakennusoikeus ei ole tarkoituksenmukainen tai noudata mitoitusperiaatteita. Lisäksi kaupunki omistamansa maan kaavoittajana ja kaavoituksesta hyötyjänä on valittajan mukaan ongelma. Valittajalla on huomautettavaa päätöksentekomenettelystä ja vuorovaikutuksesta.

Kouvolan kaupunki toteaa, että kaupunginvaltuuston hyväksymä rantaosayleiskaavan muutos on edennyt tarkasti maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132), ja sittemmin alueidenkäyttölain (752/2023) sekä hallintolain (6.6.2003/434) säännösten mukaisesti. Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen matkailupalvelujen alueiden tarjonnan kehittämiseksi Repoveden kansallispuiston läheisyyteen. Kaavamuutos perustuu kattaviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kaavamääräyksillä on lievennetty kaavan vaikutuksia luontoon ja maisemaan. Kaavoituksen aikana osallisille on järjestetty mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitukseen. Kaava ei ole valituksessa esitetyn perustein lainvastainen, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös kaavan hyväksymisestä ole lainvastainen. Valitus tulee hylätä perusteettomana. Vastineessa esitetyn perusteluin kaupunginvaltuuston päätös kaavan hyväksymisestä tulee pysyttää voimassa.

Liitteenä Itä-Suomen hallinto-oikeudelle annettava vastine.

Oheismateriaalina on pöytäkirjaote kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä, hyväksytty kaavakartta, -määräykset ja kaavaselostus, hallinto-oikeudelle jätetty valitus, kaupunginhallitukselle osoitettu asiakirja- ja lausuntopyyntö, karttaselvitys valituksenalaisen

alueen sijainnista sekä tiedoksi alustava luettelo hallinto-oikeudelle lausunnon yhteydessä toimitettavista asiakirjoista.

Kaavan verkkosivut: <https://www.kouvola.fi/roykmaanomistajat>

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi ja kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Itä-Suomen hallinto-oikeudelle annetaan päätöksen liitteenä oleva vastine koskien Rantaosayleiskaavan muutos, Maanomistajat 2020, YK 6/5 tehtyä valitusta.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 18.9.2025 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 229

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rantaosayleiskaavamuutoksen Maanomistajat 2020 kokouksessaan 19.5.2025. Kouvolan kaupunginvaltuuston 19.5.2025 tekemästä päätöksestä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 27.6.2025. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 8.7.2025 esittänyt Kouvolan kaupunginhallitukselle lausunto- ja asiakirjapyyntö.

Tässä vastineessa hallinto-oikeudelle esitetään selvitys asiasta ja vastataan valittajan esittämiin väitteisiin. Vastineessa esitetään, että Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkää valituksen perusteettomana ja pysyttää kaupunginvaltuuston rantaosayleiskaavamuutos, Maanomistajat 2020, hyväksymistä koskevan päätöksen voimassa. Lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle toimitetaan asiakirjapyyntö mukaisesti kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muut tarvittavat selvitykset.

Tekninen lautakunta on käsitellyt vastineen 17.9.2025 (§ 170) kokouksessaan ja esittää kaupunginhallitukselle, että Itä-Suomen

hallinto-oikeudelle annetaan päätöksen liitteenä oleva vastine koskien Rantaosayleiskaavan muutos, Maanomistajat 2020, YK 6/5 tehtyä valitusta.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Rantaosayleiskaavan muutos (Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020, YK 6/5) on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 9.3.2021. Kaava-alue käsittää yksittäisiä kiinteistöjä Valkealan ja Jaalan vesistöjen ranta-alueilla. Kaavamuutoksen tavoitteena Hillosensalmessa on ollut edistää matkailupalveluiden kehittämistä alueilla, jotka eivät ole toteutuneet nykyisen kaavan mukaisesti. Nykyiset aluevaraukset A Erillispientalojen alue ja LV venevalkama ovat toteutumattomia.

Kaavoituksella on tutkittu osa-alueen maankäytölliset edellytykset matkailupalvelujen sijoittamiselle. Osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutukset sekä alueidenkäytön suunnittelua koskevat kaupunkistrategiset linjaukset. Hillosensaaren valituksenalaiselle alueelle on kaavamuutoksessa osoitettu RM-mat1 Matkailupalvelujen alue (400 k-m²), jolla voidaan myöntää lupa rakentamiseen yleiskaavan perusteella. Liito-oravan tunnettu elinympäristö kaavamuutosalueella on osoitettu merkinnöillä MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja luo-2 uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue. Pulsanlahden toteutumaton valkamavaraus on osoitettu rakentamiselta vapaana, eli M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Hallintosäännön mukaan teknisen lautakunnan tehtäviin kuuluu Alueidenkäyttölain tehtävät. Tekninen lautakunta toimii siten kaupungin kaavoitusviranomaisena. Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen kaupunginhallituksen voidessa yhtyä valtuuston päätökseen.

Valitus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan Kouvolan kaupunginvaltuuston hyväksymistä koskevan päätöksen siltä osin kuin se koskee Hillosensaaren kiinteistön 286-431-6-66 käyttötarkoituksen muutosta, rakennusoikeuden määrittelyä ja venevalkama-alueen poistamista. Toissijaisesti Valittaja vaatii kaavamuutoksen palauttamista tältä osin uudelleen valmisteluun.

Valittajan mukaan selvitykset ovat riittämättömiä, kaavaratkaisu ei huomioi luonto- ja maisema-arvoja ja vaikutusten arviointi on puutteellista. Valittajan mukaan alueelle osoitettu käyttötarkoitus ja rakennusoikeus ei ole tarkoituksenmukainen tai noudata mitoitusperiaatteita. Lisäksi kaupunki omistamansa maan kaavoittajana ja kaavoituksesta hyötyjänä on valittajan mukaan ongelma. Valittajalla on huomautettavaa päätöksentekomenettelystä ja vuorovaikutuksesta.

Kouvolan kaupunki toteaa, että kaupunginvaltuuston hyväksymä rantaosayleiskaavan muutos on edennyt tarkasti maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132), ja sittemmin alueidenkäyttölain (752/2023) sekä hallintolain (6.6.2003/434) säännösten mukaisesti. Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavamuuoksen matkailupalvelujen alueiden tarjonnan kehittämiseksi Repoveden kansallispuiston läheisyyteen. Kaavamuuos perustuu kattaviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kaavamääräyksillä on lievennetty kaavan vaikutuksia luontoon ja maisemaan. Kaavoituksen aikana osallisille on järjestetty mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitukseen. Kaava ei ole valituksessa esitetyn perustein lainvastainen, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös kaavan hyväksymisestä ole lainvastainen. Valitus tulee hylätä perusteettomana. Vastineessa esitetyn perusteluin kaupunginvaltuuston päätös kaavan hyväksymisestä tulee pysyttää voimassa.

Liitteenä Itä-Suomen hallinto-oikeudelle annettava vastine.

Oheismateriaalina on pöytäkirjaote kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä, hyväksytty kaavakartta, -määräykset ja kaavaselosius, hallinto-oikeudelle jätetty valitus, kaupunginhallitukselle osoitettu asiakirja- ja lausunlopyyntö, karttaselvitys valituksenalaisen alueen sijainnista sekä tiedoksi alustava luettelo hallinto-oikeudelle lausunnon yhteydessä toimitettavista asiakirjoista.

Kaavan verkkosivut: <https://www.kouvola.fi/roykmaanomistajat>

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi ja kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom(at)kouvola.fi

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle päätöksen liitteenä olevan vastineen koskien Rantaosayleiskaavan muutos, Maanomistajat 2020, YK 6/5 tehtyä valitusta.
2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 30.9.2025 lukien

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
