

ASIKKALA

VELHON RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVAN LAATIJAN VASTINE VALITUKSIIN

Valtuusto hyväksyi Velhon ranta-asemakaavan 18.3.2024 § 8. Kaavasta jätettiin kaksi valitusta (jatkossa valitus 1 ja valitus 2). Valitusten johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa.

1 Valitus 1 (Metsälahti 16-413-4-135 ja Vähä-Siikala 16-413-4-101)

1.1 Pohjakartta

1.11 Valituksen perustelut

Asemakaava on hyväksytty ilman pohjakartan hyväksymistä ja ilman kaavakartalle tehtyä merkintää. Kunnanvaltuuston päätös on lainvastaisena kumottava.

1.12 Vastine

Pohjakartan yksityiskohtaisuus ja tarkkuus

Lain sisältövaatimus

- Asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä (MRL 54a § 1 mom).
- Asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana (MRL 54a § 2 mom).

Asemakaavan pohjakartta on laadittu mittakaavaan 1:2000 ja korkeuskäyrät on esitetty 1 m:n korkeusvälein. Karttaa vastaa esitysmittakaavaltaan ja tarkkuudeltaan ranta-asemakaavan pohjakartalle asetettavia vaatimuksia. Valituksessa ei ole edes kyseenalaistettu kartan tarkkuusvaatimuksen toteutumista.

Kaavoitusmittauksen valvoja ja pohjakartan hyväksyminen

Lain sisältövaatimus

- Kaavoitusmittausta valvoo kunnan viranhaltija. Kunta voi vastata valvonnasta yhteistoiminnassa toisen kunnan kanssa kuntalain 76 §:n mukaisesti (MRL 54 b §).
- Jos asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset, kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä (MRL 54 c §).

Asikkalan kunnalla on pohjakarttojen hyväksymistä koskeva sopimus Lahden kaupungin kanssa (MRL 54 b §). Pohjakartan hyväksyminen on viivästynyt koska Asikkalan kunnalla ei ole hyväksymiskäsittelyä varten omaa viranhaltijaa. Lahden kaupungin viranhaltija hyväksyi pohjakartan2024 sen sisältöisenä kuin mitä se valtuuston 18.3.2024 hyväksymässä kaavassa on.

MRL 54 c § ei edellytä, että pohjakartta on hyväksytty kaavan hyväksymisajankohtana.

Pohjakarttaa täyttää lain sisältövaatimukset.

1.2 Yleiskaavan osoittama jäljellä oleva rakennusoikeus siirron perusteena

1.21 Valituksen perustelut

Kiinteistö Hyökynmaa 16-413-4-120 omistajanaan Markus Juhani Hyökyvaara on jo tosiasiallisesti käyttänyt osayleiskaavan osoittaman yhden uuden omarantaisten loma-asunnon rakennuspaikan mukaisen rakennusoikeuden rakentamalla yleiskaavan voimassaoloaikana kaksi erillistä 87 m²:n omarantaista loma-asuntoa. Siten ranta-asetuksessa esitetty tarkoitus/tavoite ei ole mahdollista - yleiskaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ei enää ole jäljellä siirrettäväksi.

Hyökynmaa 16-413-4-120 -kiinteistöstä vuonna 2014 myydystä määräalasta on muodostettu omarantainen loma-asuntokiinteistö Velhoranta 16-413-4-130, jossa on määräalakaupan ja lohkomisen aikaan sijainnut 87 m²:n loma-asunnon rakennus yleiskaavan osoittamalla 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä M-kaavamerkintäalueella. Vuonna 2009 myönnettyä rakennuslupaa ei ole edeltänyt poikkeamismenettely. Rakennuslupan on täytynyt tulla myönnetyksi yleiskaavan osoittaman rakennuspaikan perusteella, sillä muutakaan vaihtoehtoa ei ole käyttää rakennusoikeutta yleiskaavan määrittämällä 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä, jossa rakentaminen ei ole sallittua (M-yleiskaavamerkintä ja kaavamääräys).

1.22 Vastine

Asikkalan ympäristölautakunnan kaavaehdotusta koskevassa lausunnossa 21.11.2023 on tarkasteltu kiinteistön Hyökynmaa alueella käytettyä rakennusoikeutta. Lausunnosta ilmenee, että kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueelle on myönnetty kaksi loma-asunnon rakennuslupaa osayleiskaavan M-alueelle. Lausunnosta on luettavissa, että rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jossa osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rakennuslupien perusteena ei siten ole ollut yleiskaavassa osoitettu uusi rantarakennuspaikka, jonka sijaintia käsillä olevalla ranta-asetuksessa muutetaan.

Yleiskaavassa osoitetun uuden rantarakennuspaikan sijainti on selkeä (ranta-asetuksen selostuksen kohta 2.22). Yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen sijainti on ohjeellinen vain RA-alueen sisällä. Ohjeellisuus ei mahdollista rakennuspaikan toteuttamista RA-alueen ulkopuolella. Yleiskaavan M-alueelle myönnetty rakennusoikeus ei siten ole voinut nojautua yleiskaavassa osoitettuun uuteen RA-alueen rantarakennuspaikkaan, jonka siirtoa ranta-asetus koskee.

Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen. Myös oikeuskäytäntö osoittaa, että yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka on pysyvä oikeus. Niinpä esim. lukuisat oikeuden päätökset osoittavat, että rakennuspaikkaa ei voi siirtää poikkeamisluvalla tilan alueella toiseen paikkaan, sillä yleiskaavan mukainen rakennuspaikka jää oikeuskäytännön mukaan edelleen voimaan.

Hämeen ELY-keskus on kaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan 6.11.2023 todennut, että rantarakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoittamiseen perustuva maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuvat.

1.3 Yhtenäisen rakentamattoman rannan riittävyys

1.31 Valituksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa ranta-alueiden loma-asetukselle erityisenä

sisältövaatimuksena ranta-alueille jäävän riittäväksi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. M-alueella suoritettujen rakentamisten seurauksena rakentamaton rantaviiva on kaventunut. Tosiasiallisesti rakentamattoman rannan osuutta pyritään ranta-asetuksessa edelleen vähentämään.

1.32 Vastine

Kaava koskee suppeaa kahden rakennetun rakennuspaikan välistä aluetta, jolla ei ole merkitystä yleisen virkistys- tai yhtenäisen rakentamattoman rannan kannalta. Rakennuspaikan siirrolla rakennuspaikan vierestä toisen rakennuspaikan viereen ei ole merkitystä yhtenäisen rakentamattoman rannan kannalta (MRL 73 §), niin kuin kaavaselostuksen kohdassa 5.4 on todettu.

2 Valitus 2 (Helmiranta 16-413-4-48)

2.1 Valituksen vaatimus ja perustelut

Asikkalan kunnanvaltuuston hyväksymispäätös 18.3.2024 §8 tulee kumota. Ranta-asetuksen täytäntöönpano tulee kieltää hallinto-oikeuden käsittelyn ajaksi.

Muodollisesti ranta-asetus koskee rantarakennuspaikan siirtoa yhdeltä rannalla olevalta kiinteistöltä sen viereiselle kiinteistölle. Todellisuudessa kyseistä rantarakennuspaikkaa ei ole enää olemassa ja tällä päätöksentekijä tuli muodostaneeksi siirron kohteena olevalle kiinteistölle täysin uuden rantarakennuspaikan.

Siirron kohteena olevaa yleiskaavan rantarakennuspaikkaa ei enää ole seuraavien perusteiden:

- Yleiskaavassa on osoitettu yksi uusi rantarakennuspaikka Vähä-Siikalan tilalle (413-4-94), pa. 27,778 ha,
- Rantarakennuspaikan sijainti on vain ohjeellinen (eikä määräävä): *Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä.*
- Myöhempien kiinteistötoimitusten ja kaupan myötä rantarakennuspaikka siirtyi v. 2005 alkuperäiselle 5,0870 ha Hyökynmaa-kiinteistölle. Omistaja oli Markus Juhani Hyökyvaara, joka myös on nyt kyseessä olevan asemakaavahankkeen käynnistäjä ja kaava-alueen kiinteistön Hyökynmaa omistaja.
- Alkuperäisestä Hyökynmaasta on sittemmin muodostettu kolme eri kiinteistöä: Mustikkamäki (16-413-4-138), Velhoranta (16-413-4-130) ja Hyökynmaa (16-413-4-120) (2,1015 ha)
- Alkuperäisen Hyökynmaan omistaja Markus Juhani Hyökyvaara oli hakenut kahta rakennuslupaa alkuperäisellä Hyökynmaalla 1.12.2009. Rakennuslupa myönnettiin 8.12.2009 määrittäen rakennuspaikan pinta-alaksi koko alkuperäisen Hyökynmaa-kiinteistön pinta-alan 5,0800 ha.
- Toinen uusi rakennus [4-130] on suunniteltu n 77,5 m päähän rannasta, mikä etäisyys on selvästi 100 m sisällä rantaviivasta ja kuuluu rantarakentamisen säädösten piiriin.
- Rakennuslupapäätökseen ei ole kirjattu mihin myönteinen lupapäätös perustuu, kuten ei mitään lupaprosessin yksityiskohtia.
- Lienee selvää, että lupakäsittelijä on tarkistanut asemapiirroksista mittaamalla loma-asunnon etäisyydet rantaviivasta, mitkä etäisyydet selvästi sijoittavat rakennuksen 100 m:n syvyisen rantavyöhykkeen sisälle. Mitään poikkeuslupaa ei ole haettu ja luvan hakija itse oli lupahakemuksessa ilmoittanut, että "Ei poikkeamia kaavasta tai säännöksistä". Tällöin hyväksyvän rakennuslupapäätöksen peruste on täytynyt olla se, että kaakon puolen rakennus toteutetaan osayleiskaavassa osoitetulla, tälle alueelle ohjeellisella sijainnilla osuvalla ainoalla loma-asunnon rantarakennusoikeudella. Näin ollen rantarakennusoikeus on tähän käytetty.
- Rakennuslupakäsittelijä ei sen sijaan ole voinut myöntää tälle selvästi 100 m:n rantavyöhykkeellä sijaitsevalle loma-asunnolle rakennuslupaa tietoisesti M-alueen haja-asutusluonteisen

rakentamisen periaatteella. Tällaisen oletuksen tueksi ei ole esitetty mitään kirjallista dokumentaatiota rakennuslupakäsittelyn papereissa. Rakentaminen M-alueella 100 m rantavyöhykkeen sisällä on osayleiskaavan kaavamääräyksillä nimenomaisesti kielletty.

- Ranta-alueiden osayleiskaavakartta puolestaan on niin epätarkka ja summittainen käytetyn mittakaavan vuoksi, että siitä ei voida tulkita varmuudella M-alueen ja RA-alueen välisen rajan tarkkaa sijaintia. Maastosijainnin perusteella ei näytä siltä, että rakennus sijaitsisi metsätalous-alueella.
- Näin ollen se alkuperäisen Hyökynmaan 16-413-4-120 (5,0870 ha) rantarakennusoikeus, joka sille oli (kaupanteon aikaan 2005) merkitty, on tullut käytettyä toisen, vuoden 2009 rakennuslupakäsittelyn kaakon puoleisen loma-asuntorakennuksen kohdalla. Tämän sisältävä määräala on tullut lohkotuksi erilleen v. 2014 ja saanut nimen Velhoranta (16-413-4-130).
- Alkuperäisellä Hyökynmaa-kiinteistöllä ollut rantarakennuspaikka on jo näin ollen v. 2009 tapahtuneen rakentamisen kautta käytetty. Nykyisen Velhon ranta-asemakaavan käsittelyasiakirjoissa mm kunnanvaltuustolle päätöksenteon keskeisenä taustatietona esitetty väite, että Velhoranta asemakaava-alueella tämä rantarakennuspaikka olisi vielä olemassa, on totuudenvastainen. Näin ollen kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksensä väärin perustein. Todellisuudessa kunnanvaltuuston hyväksymä ranta-asemakaava voimaantullessaan loisi kaava-alueelle uuden, osayleiskaavan vastaisen, rakennuspaikan.

2.2 Vastine

Vastine kohdan 1.22 vastineen mukainen.

Helsinki 12.8.2024

TERRAPRO OY



Tapio Toropainen
dipl. ins.