

Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavan muutosesitys tilan [REDACTED] osalta

Kunnanhallitus 20.06.2022 § 119
105/10.02.02/2022

Valmistelija: Tekninen johtaja Harri Hoffren, puh. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi

Tilan Mäntyranta [REDACTED] omistajat esittävät kirjeessään 29.5.2022 kaavamutosta Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavaan heidän omistamansa tilan osalta. Tila Mäntyranta muodostaa tällä hetkellä yhden RA-rakennuspaikan. Hakijat esittävät, että tilalla pitäisi olla kaksi lomarakennuspaikkaa (RA) ja kaavaa tulisi muuttaa siten.

Perusteluna he toteavat mm. seuraavaa: *"tilalla on ollut kaksi erillistä lomarakennusta, joista toinen on rakennettu v. 1973 ja toinen v. 1977. Molemmat ovat sijainneet vielä omilla lohkotuilla tiloillaan. Rakennusluvut on siis myönnetty huomattavasti ennen rantayleiskaavan laatimista. Rantakaavan laatija on jättänyt huomioon ottamatta olemassa olevan tilanteen, mitä ei voi lainkaan ymmärtää. Kuitenkin uusia rakennuspaikkoja on muodostettu huomattavasti pienemmille tonteille. Koska kysymyksessä ovat vanhat lomarakennuspaikat, jotka ovat olleet olemassa ennen rantayleiskaavan laatimista, olisi ne pitänyt merkitä kaavaan automaattisesti omiksi rakennuspaikoikseen. Koska rantayleiskaava on laadittu virheellisesti eikä siinä ole kohdeltu maanomistajia tasapuolisesti ja olemassa oleva tilanne on jätetty huomiotta, toivomme, että litin kunta ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin ja rantayleiskaavan muutos saadaan vireille, jotta siinä voidaan korjata tapahtuneet virheet. Yksi asiaa vaikeuttanut virhe on Maanmittauslaitoksella tehty kirjaamisvirhe. Tämä virhe saatiin korjattua lukuisten yritysten jälkeen vasta 29.1.2016. Siinä lainhuutorekisteriin on korjattu omistususuutemme oikein."*

Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 23.5.2000.

Todetaan, että kunnan rakennusvalvonnan tietojen mukaan Mäntyranta-tilalle

-Vuonna 1973 on haettu rakennuslupa loma-asunnolle (44 m²) ja saunalle (32,4 m²). Rakennuspaikkana on tuolloin ollut tilan Issula 4:93 määräala, jonka kooksi on ilmoitettu 4.000 m². Mäntyranta-tila on myöhemmin lohkottu Issula-tilasta.

-Vuoden 1973 luvan asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla ei ollut tuolloin mitään ennestään. Asemapiirroksessa loma-asunto oli nro 2 ja sauna (lähempänä rantaa) nro 1.

-Vuonna 1978 haettiin saunalle (25 m²) rakennuslupa. Rakennuspaikkana oli tuolloin tila Mäntyranta, jonka (rakennuspaikan) kooksi oli ilmoitettu 12.030 m².

-Vuoden 1978 luvan asemapiirroksessa oli samantyylinen asemapiirros kuin v. 1973, mutta asemapiirrokseseen oli vuoden 1973 luvan asemapiirroksen sauna nro 1 muutettu (toiseksi) loma-asunnoksi. Asemapiirroksessa oli siis nyt 1=loma-asunto, 2=loma-asunto ja 3=sauna.

-Vuonna 1986 haettiin loma-asunnon laajennukselle rakennuslupa. Loma-asunto laajeni luvan mukaan 32,4 k-m²:stä 30,8 m² eli yhteensä laajennuksen jälkeen loma-asunto on 63,2 k-m². Rakennuspaikkana oli tuolloin tila Mäntyrinta, jonka (rakennuspaikan) kooksi oli ilmoitettu 12.030 m².

-Vuoden 1986 luvan asemapiirroksen mukaan laajennus koski rannalla olevaa loma-asuntoa nro 1, joka vuonna 1973 luvitettaessa oli sauna. Asemapiirros oli samantyylinen kuin vuonna 1973 ja 1978, paitsi, että siihen oli lisätty vaja. Asemapiirroksessa rannalla oleva loma-asunto (aiemmin sauna) = 1, loma-asunto = 2 ja rannalla oleva v. 1978 luvitettu sauna = 3 + nyt lisätty vaja.

-Vuonna 2011 haettiin loma-asunnon laajennukselle (4,5 m²) rakennuslupaa. Asemapiirroksen mukaan laajennus koski loma-asuntoa nro 2. Rakennuspaikkana oli tuolloin tila Mäntyrinta, jonka (rakennuspaikan) kooksi oli ilmoitettu 12.030 m².

-Vuoden 2011 luvan asemapiirros oli erilainen kuin aiemmin - siinä rannalla oleva loma-asunto on A, toinen loma-asunto B ja v. 1978 luvitettu sauna C.

Mäntyrinta-tilan muodostamisen jälkeen kaikki luvat, myös viimeisin, vuoden 2011 lupa, on haettu ja myönnetty siten, että kyseessä on yksi rakennuspaikka (tila Mäntyrinta), jolla on yksi rakennusoikeus. Myös vuoden 2011 luvassa on rakennuspaikan pinta-alaksi ilmoitettu 12.030 m², ei mitään määrääalaa. Mäntyrinta-tilan pinta-ala on ollut muodostushetkellä (lohkominen rekisteröity 1976) ja edelleenkin sama, 12.030 m².

Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriotteesta selviää, että Mäntyrinta-tilan lohkominen on jätetty edellytysten puuttuessa sikseen 26.4.2000. Maanmittauslaitoksen toimituspöytäkirjasta käy ilmi, että rakennustarkastaja on todennut lausunnossaan 8.6.1999, "ettei rakennuspaikan muodostamista voi ilman poikkeuslupaa tehdä. Rakennusluvut tilalla ■■■ oleville lomarakennuksille on myönnetty nimenomaan tilalle, eikä siitä muodostettavalle määrääalalle. Valmisteilla olevassa rantaosayleiskaavassa tila ■■■ muodostaa yhden rakennuspaikan, eikä ole siis tarkoitettu jaettavaksi."

Mäntyrinta-tilan osaomistaja on hakenut v. 1999 poikkeuslupaa Mäntyrinta-tilan muodostamiseksi kahdeksi rakennuspaikaksi. Iitin ympäristölautakunta ja kaavoitustoimikunta kunnan lausunnossa eivät ole puoltaneet poikkeusta. Lausunnon selostuksessa on mainittu, että kantatilan rakentamistilanne on todettu vuoden 1980 lääninhallituksen kielteisessä poikkeuslupapäätöksessä, jossa Issula-tilan ranta-alueelle haettiin 2 ha:n suuruiselle määrääalalle poikkeuslupaa, mutta lupaa ei saatu; syynä oli liian suuri rantarakentamistiheys.

Kaakkois-Suomen ympäristökeskus on hylännyt 22.9.1999 poikkeuslupahakemuksen rajan muodostamiseksi rantakaavan tarpeellisuusalueella. Kielteisen poikkeusluvan perusteluissa on todettu mm. seuraavaa: "Tilalla RN:o ■■■ on rantaviivaa ainoastaan noin 120 metriä. Tilan mitoitus yhtenä rakennuspaikkana on jo noin 8,3 rakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden." Lisäksi kielteisen poikkeusluvan perusteluissa todetaan, että tasapuolisuuskysymykset muiden maanomistajien kesken ja alueelle laadittavana olevan osayleiskaavan mitoituserusteet on otettu huomioon.

Näin ollen rantayleiskaavan laadinta- ja hyväksymisvaiheessa on ollut tiedossa ja tulkinta, että Mäntyranta-tilalla on 1 rakennuspaikka, eikä kyse ole kaavavirheestä.

Lisäksi todetaan, että tilan omistajien keskinäiset jakosopimukset, omistusosuudet yms. ja lohkomiset ym. maanmittaustoimitukset eivät muuta kaavaa.

Rakennuspaikan suuri koko ei suoraan oikeuta useampaan rakennuspaikkaan. Kaavan laatimishetkellä osoitetut uudet rakennuspaikat riippuivat siitä, mikä oli kunkin tilan (emätilan) jäljellä oleva rakennusoikeus, ja mikä oli kaavan mitoituseruste. Kaavan laatimisen aikaan jo ennestään muodostuneet rakennuspaikat on osoitettu kaavaan ja sen lisäksi uusia rakennuspaikkoja, mikäli tilalla on ollut jäljellä olevaa rakennusoikeutta mitoituserusteiden mukaan.

Tässä tilan Mäntyranta tapauksessa ei rakennuslupien perusteella ollut ennestään muodostunut kahta rakennuspaikkaa, vaan yksi, koska lupien ja niiden asemapiirrosten mukaan Mäntyranta-tila oli ja on yhtä rakennuspaikkaa.

Kaavan laatija, DI Pertti Hartikainen/Karttaako Oy on tehnyt emätilaselvityksen (Issula) ja toteaa lausunnossaan 15.6.2022 seuraavaa: ”Emätilan Leininselän rantaviivan muunnettu pituus on n. 1200 m. Leininselän rannalla on käytetty 12 rantarakennuspaikkaa, mikä merkitsee mitoitusta 10 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Tilan [REDACTED] osoittaminen kahdeksi rakennuspaikaksi kaksinkertaistaisi yhden tilan rakennusoikeuden yleiskaavan mitoituserusteiden vastaisella tavalla. Ratkaisu vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun.” Lausunnon liitteenä on emätilan Issula aluetta osoittava nykytilannetta kuvaava kartta.

Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavaan mitoituseruste oli seuraava:

Vyöhyke I

rantaviivanormi:	7,5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
pinta-alanormi:	1 rakennuspaikka/alkava 3 ha
vapaa-alue	yli 50 %

Vyöhyke II

rantaviivanormi:	5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
pinta-alanormi:	1 rakennuspaikka/alkava 4 ha
vapaa-alue:	yli 60 %

Vyöhyke III

rantaviivanormi:	4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
pinta-alanormi:	1 rakennuspaikka/alkava 4,5 ha
vapaa-alue:	yli 65 %
suositus:	Rakennusoikeutta pyritään siirtämään saman omistajan muille alueille.

Leininselkä kuuluu vyöhykkeeseen I ja Tyrisevä vyöhykkeeseen III.

Kunnan hallintosäännön 13 §:n mukaan kunnanhallitus päättää yleiskaavan laatimistarpeesta (MRL 36 §).

Oheismateriaali: rakennuslupien asemapiirroksat v. 1973-2011, kunnan kielteinen lausunto poikkeuslupa v. 1999, KAS:n kielteinen poikkeuspäätös v. 1999, Maanmittauslaitoksen siksseen jätetyn toimituksen

pöytäkirja v. 2000, emätilan Issula aluetta osoittava nykytilannetta kuvaava kartta.

Esittelijä Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus .Kunnanhallitus päättää, että Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavan kaavanmuutosta ei käynnistetä tilan Mäntyranta [REDACTED] osalta.

Perustelut: Kaavanmuutostarkastelulle ei ole perusteita. Kaavan laatimisessa ei ole tapahtunut virhettä. Tilan [REDACTED] osoittaminen kahdeksi rakennuspaikaksi kaksinkertaistaisi yhden tilan rakennusoikeuden yleiskaavan mitoituserusteiden vastaisella tavalla; ratkaisu vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Muut selostusosassa mainitut.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.