

Kymijoen-Konniveden rantaosayleiskaavan muutos tilan Lammaskorpi alueella, käynnistäminen, rakennuskielto ja maankäyttösopimus

Kunnanhallitus 15.09.2025
537/10.02.03/2025

Valmistelija

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

Kiinteistön Lammaskorpi kt. 142-422-22-94 omistajat pyytävät 18.6.2025 saapuneessa sähköpostissa, että litin kunta muuttaisi Kymijoen-Konniveden rantaosayleiskaavaa ko. kiinteistön osalta. Hakemuksessa todetaan, että ko. kiinteistön uudet (rakentamattomat) rantatontit (2) on hahmoteltu kaavassa olemassa olevan, rakennetun mökkikiinteistön viereen. Nämä uudet rantatontit halutaan siirtää pohjoisemmaksi kiinteistön 142-422-2-93 pohjoispuolelle niin, että ne eivät rajaudu kiinteistöön 142-422-22-1.

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että uusien rantatonttien sijainti on nyt kostealla ja pehmeällä lähdealueella sekä osittain louhikkoisella ja kivisellä ranta-alueella. Lisäksi hakijoiden mukaan erittäin matalan vesialueen ruoppaus rantakäyttöön vaatisi yli 500 kuutiometrin ruoppausta ja ruoppausmassan siirtelyä sekä kuljetusta jonnekin. Edelleen perusteluina todetaan, että heidän mielestään myös luontoarvot puoltavat ko. rantatonttien siirtämistä; uusien määräysten mukaan purometsän tuntumaan ei saa rakentaa, vaikka vuoden 2004 kaava siihen rakennuspaikat määrittelee. Lisäksi hakemuksessa ilmoitetaan, että uudessa paikassa kaikille vierekkäisille rantatonteille pystytään rakentamaan yksi yhteinen tie sekä mahdollinen sähkölinja. Hakijoiden mukaan uuden paikan naapurikiinteistön omistajille rantatonttien siirtäminen heidän omistamansa rantakiinteistön viereen sopii hyvin.

Kaavan laatija DI Pertti Hartikainen/Karttaako Oy on antanut asiasta lausunnon 8.9.2025. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

- Yleiskaavan luontoselvityksen mukaan siirron kohteeseen ei liity rakentamista rajoittavia erityisiä luontoarvoja.
- Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella alue soveltuu maastomuotojen, maiseman ja luonnonolojen puolesta rakentamiseen.
- Tiesyhteys rakennuspaikoille on hoidettavissa siten, että palvelee lisäksi viereistä rakentamatonta kolmen rakennuspaikan ryhmää (142-422-2-93).
- Rakennuspaikkojen siirrolla ei kavenneta yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta ja siirto täyttää muiltakin osin AKL 73 §:n rantojen loma-asutusta koskevat erityiset vaatimukset.
- Siirto ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Vastuuta kaavamutoksen kustannuksista kaavan laatija arvioi seuraavasti:

” Voimassa olevan kaavan uudella rakennuspaikalla sijaitsee lähde. Vesilain mukaan luonnontilaisen lähteen ja noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty (vesilain 2 luvun 11 §). Kaavamutoksen kustannusvastuun kannalta oleellista on estääkö lähteen olemassaolo kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteuttamisen.

Voimassa olevan yleiskaavan luontoselvityksessä on kuvattu kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat alueet. Lähteen ympäristöä ei selvityksessä ole kuvattu.

Kaavan perusteella uusien rakennuspaikojen keskikoko on n. 5000 m² ja rakennuspaikan keskimääräinen rantaviivan pituus on n. 70 m. Karttatarkastelun perusteella rakennuspaikka on korkeusolosuhteiltaan samanlainen kuin viereinen rakennettu rakennuspaikka.

Karttatarkastelun perusteella rakennuspaikkojen rannan edustan syvyysolosuhteet ovat rakennetulla rakennuspaikalla ja viereisillä uusilla rakennuspaikoilla samansuuntaiset.

Lähde sijaitsee n. 60 m:n etäisyydellä rannasta n. 10 m vesistön pintaa ylempänä. Rakennuspaikan suuren koon perusteella on oletettavaa, että rakentaminen voidaan toteuttaa siten, että lähteen ja sen lähiympäristön luonnontila ei vaarannu vesilain 11 §:n tarkoittamalla tavalla. Tilanteen varmistaminen edellyttää kuitenkin maastokatselmusta. Voimassa oleva kaavan valmisteluvaiheessa kiinteistön eteläisemmästä ryhmästä siirrettiin kaksi rakennuspaikkaa Lammassaareen. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa maanomistajalla ei enää ollut huomautettavaa tai korjausesityksiä. Voimassa olevan yleiskaavan voi siten tulkita perustuvan kaavan laatimisajankohdan maanomistajan toiveeseen.

Edellä esitetyn perusteella kunta ei ole vastuussa mahdollisen kaavamuutoksen kustannuksista. Jos lähteen ympäristön maastokatselmus kuitenkin osoittaa, että voimassa olevan kaavan mukaista rakentamista ei voi toteuttaa vaarantamatta lähteen ja noron luonnontilaa (vesilain 11 §), kunnan vastuu kaavan muuttamiskustannuksista on tarpeen arvioida uudelleen.”

AKL:n 76 §:n mukaan maanomistajilta voidaan periä enintään puolet rantayleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajien kaavasta saaman hyödyn suhteessa.

Kaavan laatija arvioi kaavan muutoksen konsulttityön kustannuksiksi 4.500 € +alv sisältäen maastokatselmuksen. Kaavan laatijan mukaan uuteen arkeologiseen selvitykseen ei ole tarvetta. Viranomaisneuvotteluissa tai muuten voi kuitenkin tulla esille muiden lisäselvitysten (esim. luonto) tarvetta. Konsulttityön kustannuksiksi voidaan arvioida noin 4.500 – 8.000 € + alv mahdolliset lisäselvitykset mukaan lukien. Kaavamuutos aiheuttaa konsulttityön kustannusten lisäksi myös kunnan hallinnollisia kustannuksia valmistelun ja muun työn sekä kokouskäsittelyjen, postitusten, kopioinnin ja lehti-ilmoitusten osalta.

Kunnan hallintosäännön 13 §:n 24 kohtien mukaan kunnanhallitus päättää yleiskaavan laatimistarpeesta (AKL 36 §), rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen määrittämisestä; maankäyttösopimusten hyväksymisestä sekä kaavojen laatimis- ja käsittelykustannusten perimisestä (AKL 59 § ja 76 §).

Tekninen johtaja vastaa kunnan hallintosäännön 22 §:n (tekninen johtaja kohta 8 ja 9) mukaan kaavoitusasioiden valmistelusta kunnanhallitukselle ehdotusvaiheeseen asti ja valmistelee kunnanhallitukselle maankäyttösopimukset.

AKL:n 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan kartta, jossa esitetty kaavanmuutos (rantatonttien nykyinen ja uusi paikka) on merkitty.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

1. päättää käynnistää Kymijoen-Konniveden rantaosayleiskaavan muutoksen esityslistan oheismateriaalina olevaan karttaan likimääräisesti merkitysti tilan Lammaskorpi 142-422-2-94 alueella kohdassa 2 mainitulla edellytyksellä. Kaava-alue tarkentuu kaavoitustyön edetessä. Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet ovat selostusosassa selostetun hakemuksen mukaiset, mutta hakijan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa - kaavamuutosta koskeva sisältö ja lopputulos ratkaistaan lain mukaisessa yleiskaavamenettelyssä.

2. päättää, että kaavamuutoksen käynnistäminen edellyttää maankäyttösopimusta/ maanomistajan sitoutumista kaavakustannusten maksamiseen kohdassa 5. olevan periaatteen mukaisesti.

3. päättää hyväksyä maankäyttösopimuksen (sopimus kaavoituksen käynnistämisestä) tehtäväksi tällä päätöksellä, päätöksessä mainituin periaattein ja ehdoin; maankäyttösopimuksen allekirjoittaa kunnan puolesta kunnanjohtaja.

4. päättää määrätä kaavanmuutosalueelle AKL:n 38 §:n nojalla rakennuskiellon, joka on tällä päätöksellä voimassa viisi vuotta rakennuskiellon voimaantulosta. Samalla kunnanhallitus määrää AKL:n 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Rakennuskielto kuulutetaan (AKL 200.1 §, MRA 93.3 §) tulemaan voimaan, kun kaavamuutoksen käynnistyminen on varmistunut (edellytys täyttynyt).

5. päättää, että kaavamuutoksesta peritään maanomistajalta puolet konsulttityön toteutuvista kustannuksista (arvio 4.500 - 8.000 € + alv) laskettuna, eli maanomistajan osuus olisi noin 2.250 – 4.000 € + alv. Kunta vastaa yksin kaavamuutoksen hallinnollisista kustannuksista kuten työt, kokouskäsittelyt, kopiot, postitukset ja lehti-ilmoitukset.

Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että kunnan hallintosäännön mukaan tekninen johtaja vastaa kaavoitusasioiden valmistelusta kunnanhallitukselle kaavan ehdotusvaiheeseen asti ja maankäyttösopimuksen valmistelusta. Valmistelut tapahtuvat tämän päätöksen pohjalta.

Tähän päätökseen voi hakea muutosta maankäyttösopimuksen hyväksymisen osalta oikaisuvaatimuksella ja rakennuskiellon osalta hallintovalituksella; muilta osin päätös on valmistelua eikä siihen siltä osin saa hakea muutosta.

Perustelut: Rakennuskiellon perusteena on estää alueiden suunnittelun aikana sellainen rakentaminen, joka olisi ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Kaavakustannusten jaossa on huomioitu kunnan vastuu kaavan muuttamiskustannuksista ja maanomistajan saama hyöty. Muilta osin perustelut selostusosassa mainitut.

Päätös