

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE**ASIA**

Lausunto asiassa dnro 2097/03.04.04.10/2022

Lausunto koskee valitusta Oriveden kaupunginhallituksen päätöksestä 30.5.2022 § 122 koskien rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimistä

VALITTAJA

Esa Kallio

LAUSUNNON ANTAJAOriveden kaupunginhallitus
PL 7, 35301 ORIVESI
puh. (03) 565 56 000
kirjaamo@orivesi.fi**LAUSUNTO**Yhteenveto valituksesta ja sen perusteluista

Valitus koskee yhtä kaavassa Kannisto-tilalle osoitettua uutta rakennuspaikkaa ja siitä perittävää maksua. Valituksessa kyseenalaistetaan rantaosayleiskaavan laadinnan aikaisen tiedotuksen riittävyys sekä luontoselvityksen kattavuus. Valittaja perustelee paikan luontoarvoilla, siellä sijaitsevan lähteen pilaantumisella sekä liikenneturvallisuuksella, miksei uutta rakennuspaikkaa olisi pitänyt osoittaa kiinteistölle ja miksi kaavan laatimiskustannusten periminen kyseiseltä rakennuspaikalta on perusteetonta. Valittaja on lähettänyt Pirkanmaan ELY-keskukselle hakemuksen yksityisen luonnonsuojelualueen perustamiseksi kiinteistölle. Valittaja on myös tehnyt kaupungille aloitteen ranta-asetuskaavan laatimiseksi.

Valituksessa vaaditaan

- tutkimaan, onko Oriveden kaupunginhallituksen ja rantaosayleiskaavan kaavoittajien tiedotusvelvollisuus täytynyt ja antamaan selvitys tehdystä tiedotuksesta
- esittämään todisteet Kanniston rantalohkon luontoarvojen kartoittamisesta
- että Hämeenlinnan hallinto-oikeus odottaa ennen päätöksentekoaan Oriveden kaupungille toimitetun ranta-asetuskaavan käsittelyn.

Tiedotus rantaosayleiskaavan laatimisen aikana

Oriveden rantaosayleiskaavan tiedotus ja osallistaminen on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännösten mukaan. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu (MRL 63 §) vuonna 2009 virallisen kuulutuksen lisäksi kirjeitse kaikille suunnittelualan maanomistajille, joiden osoite on ollut saatavilla. Samassa kirjeessä on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta (21.10.–19.11.2009) sekä kahdesta kaavaan liittyvästä yleisötilaisuudesta. Kirjeen mukana on lähetetty myös kyselylomake, jossa on kysytty kiinteistöjen nykytilanteesta sekä toiveista kaavoituksen suhteen.

Kaavan selvitykset ja ehdotus kaavalle asetettavista tavoitteista sekä suunnittelu- ja mitoituserusteista olivat julkisesti nähtävillä 6.9. – 5.10.2011. Nähtävilläolona järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta, joissa esiteltiin tätä aineistoa. Nähtävilläolosta sekä yleisötilaisuuksista tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä paikallislehdessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja asetuksen 30 §:n mukaisesti kaavaluonnokset ja muu valmisteluaineisto olivat yleisesti nähtävillä 13.11 – 12.12.2013 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta. Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuuksista tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä paikallislehdessä.

Rantaosayleiskaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja -asetuksen 19 §:n mukaisesti yleisesti nähtävillä 4.4. - 3.5.2016. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin yleisten kuulutusten lisäksi myös kirjeitse kaikille maanomistajille, joiden osoitetiedot olivat saatavilla.

Rantaosayleiskaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 27.2. - 28.3.2018. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin yleisten kuulutusten lisäksi myös kirjeitse kaikille maanomistajille, joiden osoitetiedot olivat saatavilla.

Kaavasta tiedottamista varten tehdyissä postituslistoissa näky valittajan yhteystiedot eli hänelle on postitettu kirjeet vuosina 2009, 2016 sekä 2018. Postituslistoissa oleva osoite on sama kuin valittajan nykyinen osoite.

Rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on alusta lähtien ollut maininta kaavan laatimiskustannusten perimisestä ja viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:ään. Asiasta on kerrottu myös alkuvaiheen yleisötilaisuuksissa. Ensimmäisen kaavaehdotuksen kuulutuskirjeessä asia on myös mainittu. Toisen ehdotuksen kuulutuskirjeessä on mainittu, että kustannuksia on tarkoitus periä kaavasta saatavan hyödyn suhteessa eli lähinnä uusien rakennuspaikkojen osalta.

Maanomistajien on ollut mahdollista kaavaprosessin aikana vaatia, että kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukainen rakennusoikeus jätetään osoittamatta kaavassa. Maanomistajien esityksien perusteella uusia rakennuspaikkoja jätettiin myös osoittamatta kaavassa. Kanniston tilan 562-421-1-50 omistaja ei ole tällaista esitystä tehnyt eikä kyseisen uuden rakennuspaikan osoittamatta jättämistä ole ollut tarpeen harkita.

Luontoselvityksen menetelmät ja maastokäynnit

Rantaosayleiskaavan luontoselvitys on laadittu yleiskaavatarkkuudella maankäyttö- ja rakennuslain sekä viranomaisten vaatimusten mukaisena selvityksenä. Selvityksen on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi vuosina 2009-2010. Selvitystä on päivitetty vuonna 2015 muuttuneiden olosuhteiden sekä kaavasta saadun palautteen johdosta. Luontoselvityksen raportissa on kerrottu käytetyistä tutkimusmenetelmistä ja aineistosta (raportin menetelmistä kertovat sivut lausunnon liitteenä). Karttatarkastelun ja väärävärikuvien avulla kartoitettiin tutkittavia alueita ja tarkemmat tutkimukset kohdennettiin varttuneisiin metsiin, ojittamattomille soille, kallioalueille sekä uomaltaan luonnontilaisilta vaikuttaneille vedenjuoksu-uomille. Vuoden 2009 maastotöitä tehtiin yhteensä 120 tuntia 4.5.-21.8. ja vuoden 2010 maastotöitä 200 tuntia 10.5.-18.8. Maastossa havainnoitiin uhanalaislajiston ja EU:n luontodirektiivissä mainittujen eliölajien esiintymiä ja esiintymismahdollisuutta, linnustollisesti tärkeitä alueita sekä arvokkaita elinympäristöjä: luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain suojelemat kohteet sekä muut arvokkaat elinympäristöt.

Rantaosayleiskaavan mitoitus- ja suunnitteluperiaatteiden soveltaminen Kannisto-tilalla

Kanniston tilalle 562-421-1-50 osoitettu uusi lomarakennuspaikka on perustunut emätilan perusrakennusoikeuteen. Rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus on lähtökohtaisesti osoitettu kaavassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti. Kaavaa laadittaessa ei ole tullut esille sellaisia erityisiä tekijöitä, miksi rakennuspaikka olisi pitänyt jättää osoittamatta. Kaavan selvityksissä ei ole tullut esille mitään erityisiä kyseisen uuden rakennuspaikan sijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä. Rakennuspaikan osoittaminen on tapahtunut normaaliin yleiskaavasunnitteluun perustuen.

Vaikka Kanniston tilan rantakaistale olisikin valituksessa esitetyllä tavalla rakentamiseen huonosti sopiva ja kiinteistön takaosassa kulkee maantie, niin aluetta ei ole voitu näistä syistä tulkita kaavaa suunniteltaessa rakennuskelvottomaksi ja jättää rakennuspaikka osoittamatta. Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu, että kiinteistön alueelta löytyy riittävä rakennuskelpoinen rakentamiseen sopiva alue. Rannan kapea rakentamiseen huonosti sopiva rannanosa ja maantien 20 m leveä suoja-alue (maantien keskilinjasta) huomioiden kaavalla osoitetulle uudelle rakennuspaikalle jää riittävä rakentamiseen sopiva alue. Maaston nouseminen näkyy hyvin kaavan pohjakartan korkeuskäyristä. Lisäksi kaavasunnittelussa on käytetty apuna ilmakuvia sekä kaavan muutosta varten kuvattuja viistovalokuvia. Kaavaa laadittaessa mitkään tekijät eivät ole perustelleet sitä, että Kanniston tilalle ei olisi kuulunut osoittaa kaavassa uutta rakennuspaikkaa.

Yksityisen luonnonsuojelun perustaminen

Kanniston tilalle on haettu yksityisen luonnonsuojelun perustamista. Maanomistaja on toimittanut hakemuksen Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaupunki ei ole saanut ELY-keskukselta tietoa hakemuksen etenemisestä. Jos kaavoitetulle rakennuspaikalle perustetaan luonnonsuojelualue, se estää kaavan toteutumisen eli uuden rakennuspaikan rakentamisen eikä siten kaupungilla ei ole perustetta periä rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksia kyseisen rakennuspaikan osalta. Kaupunki pitää luonnonsuojelun perustamista toivottavana ratkaisuna.

Ranta-asemakaava

Valituksessa kerrotaan, että valittaja on tehnyt Oriveden kaupungille ranta-asemakaavan, jossa vaaditaan poistamaan Kannisto- ja Kemälä -tiloille kaavoitetut rakennuspaikat. Valittaja on toimittanut kaupungin kirjaamoon 20.9.2022 viestin, jossa on liitteenä perustelut, miksi kaavoitetut rakennuspaikat tulisi poistaa (aloite liitteeseen lausunnon liitteenä). Kaupunki tulkitsee viestin olevan aloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi tai ranta-asemakaavan laatimiseksi. Valittajan kanssa on keskusteltu maanomistajan oikeudesta laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava ja mahdollisuudesta muuttaa tilojen kaavamerkintöjä sitä kautta. Valittajan kanssa on myös keskusteltu, että ranta-asemakaavoitukseen ei kannata ryhtyä ennen kun ELY-keskus on käsitellyt hakemuksen yksityisen luonnonsuojelun perustamiseksi.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta on käsitellyt kokouksessaan 27.10.2022 maanomistajan aloitetta samalla, kun on todennut, ettei kaupunki laadi rantaosayleiskaavan muutoksia ilman erityisen painavaa syytä kuten esimerkiksi virhettä emätilaselvityksessä. Kaupunki ei lähtökohtaisesti myöskään laadi ranta-asemakaavoja yksityisten maanomistajien maille. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle ja kunnan on käsiteltävä se ilman tarpeetonta viivytystä.

Kemälä-tila

Kemälä-tilalle on rantaosayleiskaavassa merkitty olemassa oleva rakennuspaikka, joten kaavoituskustannusten perimistä koskeva päätös ei koske sitä.

Lähde

Kannisto-tilalla on lähde, jota ei näy maanmittauslaitoksen kartta-aineistoissa eikä siitä ole mainintaa rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä. ELY-keskus on kartoittanut Pirkanmaalla pienvesiä vuosina 2021 ja 2022, mutta tätä lähdetä ei ole vielä kartoitettu. Kartoitus on tarkoitus tehdä syksyn 2022 aikana.

Vesilain 11 §:n mukaan lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Mikäli Pirkanmaan ELY-keskuksen kartoituksessa todetaan, että kyseessä on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen lähde, se saattaa rajoittaa kaavassa osoitetun rakennuspaikan käyttöä.

Yhteenveto

Oriveden rantaosayleiskaavan suunnittelussa ja siitä tiedottamisessa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain asettamia vaatimuksia, ja kaavaa varten tehdyt selvitykset ovat olleet tarkkuudeltaan riittävät. Myös kaavan laadinnasta perittävistä maksuista on tiedotettu kaavasta tiedottamisen yhteydessä. Suunnittelua ovat ohjanneet tehtyjen selvitysten lisäksi kaupunginvaltuuston päättämät suunnittelu- ja mitoitusperusteet. Kaavaratkaisut on tehty saatavilla olevien tietojen perusteella huomioiden erityisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Prosessin aikana viranomaisilta sekä maanomistajilta on saatu runsaasti palautetta, joka on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon.

Oriveden kaupunki pyytää Hämeenlinnan hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen perusteettomana. Kaupunki toteaa, että rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksia ei tulla perimään Kannisto-tilalle osoitetusta uudesta rakennuspaikasta, jos tila osoitetaan yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi.