

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 KUOPIO

Kunnallisvalitus ja anomus muutoksesta Peruveden ranta-asemakaavaan

KHALL Mäntyharjun kunnan kunnanvaltuusto on 14.8.2017 §:ssä 69 hyväksynyt Peruveden ranta-asemakaavan. Mika Laitinen on tehnyt päätöksestä valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, valitus on jätetty määräaikaan mennessä.

Vaatus Anon muutosta Mäntyharjun kunnanvaltuuston kokouksessa 14.8.2017 tehtyyn, Peruveden ranta-asemakaavan hyväksymiseen liittyvään päätökseen § 69.

Perusteet Olen asianosainen yhtenä kaavan muutosalueeseen rajautuvan tilan 12:120 Kauppi omistajista.

Kaavavalituksia tulisi kaikin tavoin välttää. Kaavassa havaitut virheet ja puutteet tulisi korjata kaavaprosessin valmisteluvaiheessa ottamalla huomioon annetut huomautukset ja muistutukset. Peruveden ranta-asemakaavan tapauksessa näin ei ole käynyt.

Tässä valituksessa viitataan monin paikoin kaavaa edeltävän pohjatyön Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen materiaaliin. Näin tehdään myös varsinaisessa kaavassa maininnalla: *"Alueen maanomistajat ovat kustannuksellaan päättäneet käynnistää Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen pohjalta ranta-asemakaavan laadinnan Vitostien läheisyyteen lähelle Pertunmaan kunnan rajaa."*

Ranta-asemakaavan muutos tulee kumota ja palauttaa Mäntyharjun kuntaan uudelleen käsiteltäväksi seuraavin laillisuusperustein:

Vastine:

Mäntyharjun kunta haluaa saattaa Itä-Suomen hallinto-oikeuden tietoon, että valittaja Mika Laitinen on tullut tilan 12:120 Kauppi omistajaksi 14.12.2015 kirjatun lainhuudon mukaisesti. Omistusosuus on ¼. Mika Laitinen ei ole ollut tilan omistaja kaavaprosessin kuulemisvaiheiden aikana.

Mäntyharjun kunta haluaa saattaa hallinto-oikeuden tietoon, että muut tilan 12:120 Kauppi omistajat eivät ole antaneet kaavasta valitusta, eivät ole allekirjoittaneet Mika Laitisen valitusta eivätkä ole antaneet valtakirjaa valituksen tekemiseen.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa tai sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi. Tarkemmat yksityiskohtaisiin perusteluihin annettavat vastineet ovat jäljessä.

Peruste 1.

Kaavan ensisijainen esitysmuoto on aina kartta. Kaavan kartta on virheellinen ja lainvastainen.

Kaava-alueeseen on esitetty kuuluvan tilan 12:186 Saarela alueita Saarenpääntien länsipuolella. Rajalinja ei kulje rajapyykillä nro 29, tila 12:219 on menettänyt rajapyykin itäpuoleisen tiluksen tilalle 12:186 maa-oikeuden päätöksellä 19.12.2013, ratkaisu M13/6627. Ratkaisu on saanut lainvoiman 20.02.2014 eli useita viikkoja ennen lopullisen kaavaehdotuksen valmistumista. Asiasta on huomautettu tekemässäni kaavamuistutuksessa Mäntyharjun kunnalle, Tekla § 9/25.2.2014, liite 25, sivunumero 20, rivit 6-11.

”Nykyisessä Peruveden ranta-asemakaavan kartassa on virheellisenä rajauksena maa-oikeuden päätöksessä nro M13/6627 tilasta Saarenpää 12:219 tilaan Saarela 12:186 kuuluvaksi määrätty, Saarenpääntien länsipuolella entisen ja nykyisen tielinjauksen välissä oleva kolmionmuotoinen tilus.

Kaavakarttaa on mahdollisesti korjattava tältä osin, tilan Saarela 12:186 alueita ei kaavaselostuksen mukaan kuulu kaava-alueeseen.”

Kyseistä asiaa ei voi selkeämmin ilmaista.

Tämä sama asiakirja on osa lopullista kaava-ehdotusta, liite nro 7, kaavaselostus sivu 86(137).

Myös tilan 12:186 Saarela omistajat ovat huomioineet tilanteen omassa kaavamuistutuksessaan 30.1.2014 lauseella:

”Vaadimme myös tarkastamaan ja päivittämään kaava-kartan siten ettei se sisällä mitään alueita Saarela tilasta. ”

Todellinen tilojen 12:186 ja 12:219 välinen rajalinja on todettavissa mm. Paikkatietoikkunan kartasta (liite 1.). Korjausta ei ole viety kaavakarttaan kaavamuistutuksista huolimatta. Kaavassa ei tule esittää kaavan muutosrajausalueen ulkopuolisten tilojen maita kuuluvaksi kaavan muutosalueeseen. Tila 12:186 Saarela ei kuulu kaava-alueeseen tai kaavan muutosalueeseen.

Tilan 12:219 omistajan tulisi itsensä tietää mitä hän omistaa ja mitä ei, mitä tiluksia esitetään kaavaan ja mitä ei.

MRL 100§ *Kaavan toteuttamista helpottava lunastus* –kohdassa todetaan näin:

*”Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on **kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua** ja yleinen tarve sitä vaatii.”*

Ristiriita kaavassa on näin ollen merkittävä, vaikeuttaa kaavan toteuttamista ja aiheuttaa tulkintaerimielisyyksiä. MRL:n edellyttämä vuorovaikutus ei ole toteutunut. Kaava on yksiselitteisesti laiton.

Kaava-alueen ulkopuolisien alueiden maanomistajien kannalta olisi suotavaa, että kaava-aluetta ei tahallisesti tai tahattomasti esitettäisi sellaisten naapureiden maille, jotka eivät kaavaan kuulu. Luvattomalla suunnittelulla on aiheutettu kaavan ulkopuolisille tiloille kaavan tavoitteista johtuva epämiellyttävä ja epäselvä tilanne. Ikävintä tilanne on niille jotka ovat mukana kaavassa ja joutuvat maksamaan ylimääräisen suunnittelun kustannukset.

Kaavan laatija ei ole halunnut korjata virhettä. Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta ei ole halunnut korjauttaa virhettä. Virheellinen kartta on läpäissyt kaikki Mäntyharjun kunnan hallintoportaat kaavamuistutuksista huolimatta. Ainoa mahdollisuus asian korjaamiseksi on siten hallinto-oikeuden päätös palauttaa asia uudelleen käsiteltäväksi ja kaavakartan muuttamiseksi vastaamaan kaavan oikeaa rajausaluetta.

Todettakoon tähän se, että edellä mainittujen kaavamuistutuksien jälkeen kaavan laatija korjasi rantaosayleiskaavan kartan, mutta tuntemattomaksi jääneen syyn takia jätti korjaamatta virheellisen ranta-asemakaavan kartan. Tämä kaavavalitus olisi siten voitu välttää kaavoittajan ja kaavan tilaajan huolellisella toiminnalla. Kaavan laatijalta olisi vaadittu vain riittävää täsmällisyyttä ja ennen kaikkea halua ymmärtää mitä kaavamuistutuksissa sanotaan.

Virhe on selkeästi kaavan tilaajan ja laatijan, täten kaavan laadinnan mahdollisesti kohoavia kustannuksia ei tulisi jakaa kaavan muiden osallisten kesken.

Mikäli tarkastellaan kaavan vaiheita kokonaisuutena, voidaan todeta seuraavaa:

A. Kaavaa on muutettu lukemattomia kertoja mm. siitä syystä, että kaikki kaavan vaikutuspiiriin joutuneet osalliset eivät ole antaneet lupaa esittää ja suunnitella tiloilleen kuulumatonta toimintaa kuten kaavamateriaalissa on esitetty. Myös liiallinen ylioptimismi rakennuspaikoista on vaikuttanut asiaan. Esimerkkeinä näistä mm. tilan 12:156 omistajien lupaa kysymättä suunnitellut rivitalot ja muut rakennelmat sekä ilman Mäntyharjun kunnan

suostumusta Konnesaareen ja muutoin tilalle 12:219 suunnitellut ja poistetuksi määrätyt rakennuspaikat. Tällainen täysin turha luonnostelu ja suunnittelu on selkeästi nostanut kaavan kustannuksia.

B. Kaavasta on annettu lukuisia aiheellisia huomautuksia mm. ELY-keskukselta, jotka ovat edellyttäneet kaavan muutoksia.

C. Alueen pohjakartta oli tilattu jo vuonna 2011 alueella olleen Peruvesi-Vihantasalmi Matkailun kehittämishankkeen aikana hankkeen muihin käyttötarkoituksiin. Näitä kustannuksia ei tulisi jälkikäteen jakaa kaavan osallisten kesken.

Kokonaisuutta tarkastellen hyvin monet kaavassa mukana olevat joutuvat osallistumaan tämän epärealistisen kaavan vaiheiden kustannuksiin, eikä heidän tulisi kohtuuden nimissä osallistua epäonnistuneen kaavasuunnittelun kustannusvastuun jakamiseen täysimääräisesti. Syyt kaavan valmistumisen viivästymiseen on epärealististen ja virheellisten suunnitelmien teettäminen kaavoittajalla ja tästä syystä johtuvat lukuisat muutokset kaavaan.

Mäntyharjun kunta on siirtänyt elokuussa 2017 *Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutos ja Peruveden ranta-asemakaava* kunnan internetsivuilta *Kaavoja vireillä* kohtaan *Lainvoimaisia kaavoja* (<https://mantyharju.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/lainvoimaisia-kaavoja>). Tämä tiedotus ei ole täsmällistä informaatiota kuntalaisille, Peruveden ranta-asemakaava ei ole lainvoimainen. Muutos tiedotuksessa on tehty liian varhaisessa vaiheessa.

Vastine:

Kaavan pohjakartta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) hyväksymisvaiheeseen voimassa olleiden vaatimusten mukaisesti ja on täten laillinen. Pohjakartan laadinta on aikaa vievä prosessi ja sen aluerajaus on määritetty aloitusvaiheen tilanteen mukaisesti laajemmalle kaavaaluekonaisuudelle ja siinä vaiheessa prosessissa osallisina oleville kiinteistöille. Pohjakartan laadinnalla ei ole maanomistajaan nähden mitään juridista sitovuutta kaavahankkeeseen, muutoin kuin mahdollisia laadintakustannuksia jaettassa. Laatimiskustannusten jako taas perustuu yksityisoikeudellisiin sopimuksiin, jotka perustuvat kaava-alueessa mukana olemiseen ja kaavasta saataviin hyötyihin. Kaavasta ei koidu kustannuksia niille osallisille, joiden omistamat tilat eivät ole mukana hyväksytyssä kaava-alueessa.

Ranta-asemakaavan käynnistäjä Tuomo Orasmaa on päivämäärällä 21.1.2011 saanut allekirjoitetulla asiakirjalla tilan 507-425-12-120 omistajilta Ritva ja Mikko Laitiselta hyväksynnän pohjakartan laatimisesta tilan 507-425-12-120 alueelle. Suostumuspyyntö oli päivämäärällä 18.12.2010.

Samat omistajat ovat liittyneet allekirjoitetulla sopimusasiakirjalla 7.9.2012 mukaan kaavahankkeeseen ja pyytäneet jäämistä pois kaavahankkeesta allekirjoitetulla asiakirjalla 17.3.2013. Kaavaprosessissa on toimittu näiden

sopimusten ja asiakirjojen mukaisesti ja pohjakarttaa ei ole laadittu luvattomasti tilan 507-425-12-120 alueelle.

Pohjakartan on hyväksynyt 14.12.2012 Maanmittauslaitos, joka on ollut MRL:n mukaisesti pohjakartan hyväksyvä taho ennen 1.5.2014 lainsäädäntöön tullutta muutosta. Pohjakartta on myös tältä osin laillinen ja lainvoimainen.

Tilaa 12:186 koskeva maa- ja metsäoikeuden päätös on ollut lainvoimaiseksi 20.2.2014, mutta tieto tästä ei ole saavuttanut kaavoittajaa, jonka on viimeistellyt kaava-asiakirjat päivämäärällä 4.3.2014. Kaavaan on tältä osin jäänyt pienimuotoinen rajausero ja kaava-alueeseen kuuluu virheellisesti noin 1 600 m² tilasta 12:186 (kts. kartta Liite 12). Toisin kun valituksessa tuodaan ilmi, ko. alueella ei ole merkitystä kaavan kokonaisuuden ja kaavan toteuttamisen kannalta vaan sen pinta-ala on noin 0,4 % VU-1 – alueen kokonaispinta-alasta ja se sijoittuu kaava-alueen laidalle ja osin tien alueelle.

MRL:n 203 §:ssä on todettu seuraavasti:

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan tai maakunnan liiton suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

Koska tilan 12:186 alueelle ulottuvalla VU-1 –alueen osalla ei ole merkitystä ranta-asetuksen kaavan kokonaisuudessa, kuten edellä on tuotu ilmi, eikä tilan 12:186 omistaja ole tehnyt valitusta tapahtuneen virheen johdosta, pyytää Mäntyharjun kunta Itä-Suomen hallinto-oikeutta MRL 203 §:n mukaisesti oikaisemaan kaavaa siten, että tilan 12:186 alueelle ulottuva VU-1 –alueen osa poistetaan kaavasta. Poistamisella ei ole merkitystä kaava-alueen kokonaisuuden tai kaavan toteuttamisen kannalta, kuten edellä on tuotu ilmi.

A. Kaavaa on muutettu kaavaprosessin aikana kaavan osallisten kanssa tapahtuneen vuorovaikutuksen sekä tarkentuneiden tavoitteiden perusteella. Tämä on täysin MRL:n mukaista. Kaavaratkaisun kehittyminen siten, että osallisten mielipiteitä on huomioitu, on osoitus kaavaprosessin vuorovaikutuksen toimivuudesta. Virheelliset ratkaisut tai esim. MRL:ssä esitettyjen sisältövaatimusten kanssa ristiriitaiset ratkaisut on pystytty korjaamaan hyväksyttyyn kaavaratkaisuun.

Ranta-asetuksen kaava on maanomistajan / maanomistajien omille maa-alueilleen laatima kaava. Näin ollen sen laatimiskustannukset koituvat maanomistajalle / maanomistajille itselleen heidän keskenään tekemiensä yksityisoikeudellisten sopimusten mukaisesti. Lisäksi kunta voi edellyttää maanomistajalta / maanomistajilta tiettyjä kaavoitukseen liittyviä maksuja. Laatimiskustannukset tai kunnan kaavoitusmaksut eivät koidu muille kaavan osallisille, joiden omistamia kiinteistöjä ei ole mukana kaavassa.

B. Kaavasta on annettu osallisten osalta mielipiteitä, muistutuksia ja lausuntoja, joiden perusteella kaavaratkaisua on muutettu ja kehitetty kaavaprosessin aikana. Tämä on täysin MRL:n mukaista. Kaavaratkaisun kehittyminen siten, että osallisten mielipiteitä on huomioitu, on osoitus kaavaprosessin vuorovaikutuksen toimivuudesta. Kaavoitusta ohjaava viranoaminen Etelä-Savon ELY-keskus sekä muut viranomaisosalliset ovat katsoneet prosessin aikana tehdyt muutokset riittäviksi eikä kaavasta ole jätetty oikaisupyyntöä tai tehty valituksia hallinto-oikeuteen näiden tahojen osalta.

C. Ranta-asemakaava on maanomistajan / maanomistajien omille maa-alueilleen laatima kaava. Näin ollen sen laatimiskustannukset koituvat maanomistajalle / maanomistajille itselleen heidän keskenään tekemiensä yksityisoikeudellisten sopimusten mukaisesti. Lisäksi kunta voi edellyttää maanomistajalta / maanomistajilta tiettyjä kaavoitukseen liittyviä maksuja. Laatimiskustannukset tai kunnan kaavoitusmaksut eivät koidu muille kaavan osallisille, joiden omistamia kiinteistöjä ei ole mukana kaavassa.

Peruveden ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa mutta siitä on annettu 1 valitus. Kaava ei siten ole vielä lainvoimainen. Se, että Mäntyharjun kunta on siirtänyt elokuussa 2017 *Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutos ja Peruveden ranta-asemakaava* kunnan internetsivuilta *Kaavoja vireillä* kohtaan *Lainvoimaisia kaavoja* ei muuta kaavan lainvoimaisuuden statusta vaan kyseessä on kunnan internetsivujen tiedotukseen liittyvä epäselvä informaatio. Kaava tulee lainvoimaiseksi kun siitä on virallisesti kuulutettu ja kunnassa kuuluttaminen hoidetaan vakiintuneen käytännön mukaan sekä paikallisessa lehdessä että Internet-sivuilla (www.mantynharju.fi -> etusivulla kuulutukset).

2.

Maankäyttö- ja Rakennuslain yleiset tavoitteet eivät toteudu. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 62 § edellyttää vuorovaikutusta ja tiedottamista kaavaa valmisteltaessa. Tämän valituksen kohdan 1. esimerkin mukaisesti vuorovaikutus on tapahtunut ainoastaan kuntalaisten, maanomistajien ja kesäasukkaiden suunnalta kuntaan päin, ei päinvastoin. Kaavassa ei ole järjestetty alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että kaavassa luotaisiin edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistettäisiin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Kaavan tavoitteena ei ole ollut turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Asioiden valmistelu ei ole ollut riittävän avointa ja vuorovaikutteista Maankäyttö- ja rakennuslain § 6 vaatimusten mukaisesti. Kaavan laatija ei ole tosiasiallisesti ottanut huomioon kaavaprosessissa esitettyjä lukuisia muistutuksia ja huomautuksia mm. kaavassa esitetyn toiminnan ympäristölle aiheuttavista mahdollisista negatiivisista muutoksista,

puutteellisista selvityksistä, alueen tehokkuuslaskennasta ja maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta rakennuspaikkojen sijoittelussa. Kaava rajoittaa huomattavasti naapuritilojen itsenäistä kehittämistä ja kehitystä.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole tarkemmin määritelty, miten kaavan vireilläolosta tiedottaminen ja vuorovaikutusmahdollisuuksien varaaminen on käytännössä toteutettava, vaan lakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisten perustelujen sisältö lain 62 §:n osalta huomioon ottaen tiedottamisen ja vuorovaikutusmenettelyn tavat ovat kunnan harkinnassa.

Kaavan vireilletulosta, kuulemisesta sekä kaavan hyväksymisestä on kaavaprosessin aikana tiedotettu kunnan virallisissa ilmoituskanavissa MRL:n ja hallintolain vaatimusten mukaisesti. Asian osallisilla on ollut riittävä mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavan eri vaiheista on kuulutettu MRL:n vaatimusten mukaisesti. Kaavan OAS on ollut nähtävillä 13.11.-13.12.2012, kaavaluonnos 2.7.-30.8.2013 ja kaavaehdotus 20.12.2013- 31.1.2014, jolloin osallisilla on ollut mahdollista antaa palautetta. Kaavaprosessin aikana kaavoitukseen osallistuminen on ollut aktiivisista ja kaavaluonnoksesta annettiin 11 mielipidettä ja 8 lausuntoa sekä kaavaehdotuksesta 12 muistutusta ja 9 lausuntoa. Kaavaehdotuksesta lausunnon antajien omistamat kiinteistöt on esitetty liite kartassa (Liite 13). Myös valittaja on antanut mielipiteen ja muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana, kuten kaavselostuksen liitteenä olevista palautteista käy ilmi. Saaduista palautteista on laadittu vastineet, joissa on annettu perusteltu vastaus kaavassa esitettyihin ratkaisuihin suhteessa palautteissa esitettyihin asioihin. Jo saadit palauteet sekä niihin annetut vastineet osoittavat, että osalliset ovat voineet osallistua kaavan laadintaan MRL:n vaatimusten mukaisesti.

Ranta-asemakaavan suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja vaihtoehtoista on tiedotettu siten, että muun ohella valittajalla maanomistajana on ollut riittävä mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Ranta-asemakaavaa valmisteltaessa vuorovaikutusmenettely tiedotuksineen ja osallistumismahdollisuuksineen on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännösten mukaisesti. Ranta-asemakaavan käsittelyssä ei siten ole puutteita tai virheitä valituksessa esitetyillä perusteilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutusta ja osallistumista koskevilla säännöksillä turvataan lain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua jokaisen osallistumismahdollisuutta asioiden valmisteluun. Tällä sääntelyllä ei rajoiteta valtuuston toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä lain rajoissa eikä sidota hyväksyttävän kaavan sisältöä osallistumisen ja kuulemisen yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoitusmenettely ei ole lainvastainen sillä valittajan esittämällä perusteella, että kaavaratkaisua ei ole muutettu tai kaavoituksesta luovuttu hänen mielipiteessään tai muistutuksessaan esitetyillä perusteilla.

Kaava-aluetta ympäröivät tilat on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pääsääntöisesti maa- ja metsätalousvaltaisina alueina sekä loma-asunnon rakennuspaikkoina. Tällöin näillä tiloilla ei MRL:n mukaisesti ole tällä hetkellä muuta odotusarvoa, kuin maa- ja metsätalousvaltainen käyttö tai loma-asuntojen rakennuspaikkojen osalta loma-asuminen. Kaavassa osoitettu maankäyttö ei rajoita millään tavoin ympäröivien tilojen maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden käyttötarkoituksen mukaista käyttöä, eikä myöskään loma-asunnon rakennuspaikkojen käyttöä. Kaavalla ei voida siten katsoa olevan rajoittavaa vaikutusta ympäröivien tilojen kehittämisen ja kehityksen suhteen.

Valituksessa ei ole tuotu ilmi, millä tavoin kaavassa ei ole järjestetty alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että kaavassa luotaisiin edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistettäisiin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. Kuten kaavaratkaisusta, kaavan vaikutusten arvioinnista sekä viranomaisten kaavasta antamasta palautteesta käy ilmi, ei kaava vaikuta vähäistä enempää heikentävästi hyvään elinympäristöön tai ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä.

Valituksessa ei ole kohdassa 2 tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo ranta-asetuksen hyväksyttyä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Peruste 3.

Tilan 12:219 rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijoittuminen rantavyöhykkeelle ei vastaa kunnan aiemmin ilmoittamaa linjaa ja siten ko. rakennuspaikat tulee joko poistaa tai sijoittaa yli 200 metrin päähän rannasta. Perustelut kohdassa 5.

Tilan 12:219 lounaisosan erillinen pieni VU-alue ei sovellu suunniteltuun käyttötarkoitukseensa golf-kentäksi. Lyöntialueen turvarajat eivät salli minkäänlaista golf-kentälle tyyppillistä lyöntialuetta ko. tilukselle. Täten MRL:n yleiset tavoitteet eivät toteudu. Kaavalla ei saa asettaa maanomistajille, ml. alueen ulkopuolisille tiloille, tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavan käyttötarkoitukseen soveltumattomuutta aluetta ei tule kaavoittaa väärällä ja soveltumattomalla merkinnällä. Kaava vaikeuttaa tilan 12:120 Kauppi itsenäistä kehitystä erityisesti kaavassa VU-1 merkinnällä olevan lounaisen tiluksen ollen soveltumaton käyttötarkoitukseensa. Soveltumaton kaavamerkintä haittaa koko alueen kehitystä.

Kyseisen lounaisen alueen VU-1 merkintä tulee täten poistaa.

Vastine:

Ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa MRL:n tai Mäntyharjun kunnan esittämien tavoitteiden kanssa. Vaatimus rakennuspaikkojen sijoittamisesta yli 200 m päähän rannasta koskee sellaisia loma-asunnon tai asuinrakennuksen rakennuspaikkoja, joiden osalta tulee ratkaista ranta-alueelle suunnitelutarve. Matkailupalvelujen rakentamiseen ei sovelleta samoja mitoituseriaatteita kuin tavanomaiseen lomasuntoja tai asuinrakennuksia koskevaan rantarakentamiseen. Matkailupalvelujen rakentamista voidaan osoittaa erilaisin perustein ja tehokkaammin kuin tavanomaista loma-asumista. Asiaa on linjattu esim. useassa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä. Asiaa on perusteltu laajemmin perusteen 5 vastineessa jäljempänä.

VU-1 -alueen määräyksessä on todettu seuraavasti:

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa golfkentän sekä oheispalveluiden vaatimat rakennukset ja rakennelmat.

Alueelle saa sijoittaa reitistöjä mm. kävelyä, hiihtoa, pyöräilyä ja ratsastusta varten.

Tilan 12:219 lounaisosan erillinen pieni VU-alue ei ole ristiriidassa MRL:n vaatimusten kanssa, koska sille voidaan sijoittaa sen koko ja sijainti huomioiden kaavamääräyksen mukaisia toimintoja. Valituksessa esille tuotu toiminta edustaa vain osaa kaavan VU-1 -alueelle mahdollistamasta toiminnasta.

VU-1 -aluetta ympäröivät tilat on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisina alueina. Tällöin näillä tiloilla ei ole MRL:n mukaisesti tällä hetkellä muuta odotusarvoa, kuin maa- ja metsätalousvaltainen käyttö. Tilan 12:120 Kauppi osalta yleiskaavassa on osoitettu myös ei-omarrantainen loma-asunnon rakennuspaikka. Tämän rakennuspaikan etäisyys VU-1 -alueeseen on noin 200 m ja VU-1 -alueella ei ole vaikutusta siihen. Koska VU-1-aluetta ympäröivien tilojen käyttötarkoitus on maa- ja metsätalousvaltainen alue, eikä VU-1-alue rajoita millään tavoin ympäröivien tilojen maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden käyttötarkoituksen mukaista käyttöä, eikä myöskään tilan 12:120 loma-asunnon rakennuspaikan käyttöä, ei se siten aiheuta muille maanomistajille, ml. alueen ulkopuolisille tiloille, tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa.

Valituksessa ei ole kohdassa 3 tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo ranta-asemakaavaa hyväksyttäessä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Peruste 4.

Pyydän hallinto-oikeutta käyttämään laajaa tutkimisvaltaa ja tutkimaan millä perusteilla kaavaan liittyvät asiakirjat ja selvitykset on hankittu.

A. Ranta-asemakaavan luonnokset.

Mäntyharjun kunnanhallituksen pöytäkirjan 01.09.2014 § 131 liitteen 2. (Liite_2_KH_0109_2014_S_Mattilan_valitus) mukaan tila 12:156 Siikaranta on joutunut mukaan kaavoitukseen maanomistajien tietämättä (liite 2).

Kyseessä on ranta-asemakaava, jonka **laadinta kuuluu maanomistajalle itselleen.**

Mäntyharjun kunnanhallituksen 01.09.2014 § 132 pöytäkirjan liitteen (Liite_3_KH_0109_2014_-E_Siltovuorenvalitus) siteeraus (liite 3):

*"29.10.2012 maanomistajalle ilmoitettiin, ettei voida rakentaa, kaikki omistajan mahdollisuudet ja pisteet on jo käytetty ja ylitettykin,, Samassa kokouksessa kunta esittää eteenpäin vietäväksi maanomistajan **salaa Orasmaa Oy:n konsultin** tilalle 12:156 suunnittelemaa kaava (rantasauna 60m2, rivitalomainen rakennus 400m2, parkkipaikkoja, teitä, yhteisranta veneille, urheilu- ja virkistyspalveluita ja yleistä uimista)".*

Edellä mainitussa pöytäkirjassa ja sen liitteessä, 13.12.2012 päivätyssä kirjeessä, asiasta kerrotaan lisäksi seuraavaa:

*"Kartan mukaan tila on näköjään jopa **ilman omistajan suostumusta** liitetty P17766 suunnitelman osaksi."..."Siikaranta tilan 12-156 **omistajatahoa ei ole otettu mukaan lukuisiin kokouksiin**, joita asiakirjojen mukaan hankkeen P17766 taustayönä on pidetty. **On inhottavaa nähdä**, että kaavan laadinnassa P1776, kohta 2.1 Siikarannan alue on **omistajaa kuulematta muilutettu** kuulumaan hankkeeseen."*

Edelleen maanomistaja on joutunut huomauttamaan 5.3.2013 kirjeessään kunnalle seuraavaa:

*"2) Erityisesti mainiten **luvatta tehty** ulkopuolisten kiinteistöjen **alueelle tungettu** yksityinen kaavoitustoimi eli Siikaranta Rno: 12:156 alueen tiedottaminen **totuuden vastaisesti** kaavoitusalueeksi."*

Asiakirjoista voidaan vetää johtopäätös, että kaava-suunnitelmia on tilattu ja toteutettu maanomistajilta tietämättä. MRL:n mukainen vuorovaikutus ei ole toteutunut. Tällaista menettelyä ei voida pitää hyväksyttävänä eikä Mäntyharjun kunnan tulisi hyväksyä ja olla aktiivisesti mukana toteuttamassa em. menettelytapoja.

Maanomistajat tilalta 12:156 joutuivat pyytämään kunnalta poispääsyä kaavoituksesta, johon tilan Siikaranta alueet oli luvatta "muilutettu".

Kaavan vaiheita on ohjannut erikoinen strategia ja suhtautuminen naapureihin. Kaavoituksella on pyritty edistämään Mäntyharjun kunnan osittain omistaman Mäntyharjun Suittimäki Oy:n ja ko. yrityksen aiemmin omistaman aputoiminimi Vola-Golf:n tavoitetta saada lisää golfkenttätoimintaa palvelevia alueita konsteja kaihtamatta. Mäntyharjun kunta on ollut kaavoituksen yksi edunsaaja golf-yrityksen osa-omistajan

muodossa. Prosessin kuluessa harkintakyky tasapuolisesta kohtelusta oli tyystin kadonnut.

Pitäjän uutiset-lehden numeron 4.2.2014 artikkelin ”Orasmaa Oy osti Vola-Golf aputoiminimen” (liite 4). mukaan:

*”Taustalla on silti **pelkkää omaa yritystoimintaa laajempi näkemys** koko Suittilahden alueen **kehittämisestä.**”*

Tämä matkailuhankkeen ”*omaa yritystoimintaa laajempi näkemys*” on selkeästi vaikuttanut mm. 12:156 Siikaranta-tilan rivitalomaisten rakennusten suunnitteluun maanomistajan tietämättä sekä tilan ajautumiseen ranta-asemakaavoituksen kohteeksi ilman maanomistajien tietämystä, tilan 12:124 Kauppi II tilusjärjestelyvaatimuksiin, tilaan 12:120 Kauppi kohdistettuihin perusteettomien tielinjausten vaatimiseen, tilan 12:186 Saarela tilusjärjestelyvaatimuksiin sekä tilan alueiden ottamiseen kaavaan mukaan ilman tilan omistajien suostumusta (kts. kohta 1.), tilan 12:172 Mutkala tilusjärjestelyvaatimuksiin ja Taavilan tilaan kuuluvalla tilan 8:91 alueella reittilinjausten, kuntoradan ja kävelysillan suunnitteluun ilman maanomistajan lupaa.

Edellä mainitut vaatimukset ovat todettavissa Mäntyharjun kunnan, maantietoimituksen sekä maa- ja metsätalouden asiakirjoista. Omaa yritystoimintaa laajempi näkemys alueen ”kehittämisestä” ei ole tuonut naapureille muuta kuin vaivaa ja vahinkoa mm. maa- ja metsätalouden kuluina. Edellä mainitut vaatimukset eivät ole edesauttaneet luontaisten naapurisuhteiden ja alueen imagon positiivista kehittymistä. Mäntyharjun kunnan tulisi edesauttaa demokraattiseen yhteiskuntaan kuuluvaa normaalia kehitystä ja estää kaikenlainen naapureiden muiluttaminen mukaan näihin perusteettomiin ”kehittämissiin”, joilla ei ole mitään tekemistä alueiden omistajien omalla edulla.

Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Plan:ssa mainitut tavoitteet kokonaisvaltaisesta ja avoimesta yhteistyöstä siten, että alueen maanomistajat ja muut osalliset otettaisiin mukaan suunnitteluprosessiin jo varhaisessa vaiheessa ei toteutunut.

Kuinka Mäntyharjun kunta voi teknisen lautakunnan kokouksessa 29.10.2012 ensin evätä tilan Siikaranta rakennusoikeudet ja **samassa kokouksessa** esittää tilan kuuluvan kaavoitusalueeksi maanomistajan tietämättä koko asiasta? Lopputulemana tilalle Siikaranta esitettiin 60 m² + 400 m² lomarakennusoikeuksia tilan omistajan tietämättä, vaikka kunnan lausunnon mukaan rakentaminen ei olisi mahdollista. Kyseiset rakennusoikeudet on havainnollistettu kaavan sivulla 28(41) kohdassa 4, kuva 26. *Peruveden ranta-asemakaavan havainnekuva* (liite 5).

Kokonaisuutta tarkastellessa voi tulla vain ja ainoastaan siihen johtopäätökseen, että Mäntyharjun kunta on tietämättömyyttään sekä ”maaseudun elinkeinojen kehittämisen nimissä” muilutettu mukaan toteuttamaan hankkeen tarkoitusperiä muuttaa noin 55 hehtaarin hankealue noin 100 hehtaarin suuruiseksi vastoin maanomistajien omaa

tahtoa. Olen vakuuttunut siitä, että kaavoitus- ja teknisellä osastolla ei ole voitu täysin tietää miten maanomistajilta on salailtu asioita.

Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishanke on ainutlaatuinen hanke, jonka kaltaista on vaikea löytää Suomen kaavoituksen ja matkailun kehittämisen historiasta.

Kyseinen matkailuhanke ei perustu vallitseviin matkailun ja liiketoimintaympäristön realiteetteihin. Peruvesi-Vihantasalmi Matkailun Master Plan P14703/18.8.2011, kohdan 5.1.3 Investointitoimenpiteet mukaan Mäntyharjun kunnan osittain omistaman yhtiön Mäntyharjun Suittimäki Oy:n uuden majoitusrakentamisen sekä muiden matkailu- ja virkistyspalveluiden investoinneiksi mainitaan 8-10 miljoonaa euroa (liite 6).

Mäntyharjun kunnan omistussuhteen mukaiseksi kunnan sijoitusosuudeksi (liite 7) tulisi 2,66 – 3,33 miljoonaa euroa.

Olisiko Mäntyharjun kunnan ollut järkevää sijoittaa näin paljon kunnan rahoja tähän matkailun kehitystoimintaan? Mäntyharjun kunnan edustajia on ollut mukana Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämisen hanketyöryhmässä. Oliko Mäntyharjun kunnassa tehty päätös kyseisistä investoinneista? Ulkopuolisen silmin katsottuna Mäntyharjun kunta oli sitoutunut varsin merkittäviin investointeihin näillä suunnitelluilla kunnan rahoitusosuuksilla ilman hallinnollista päätöstä.

Todettakoon tähän, että hankkeella ei ole realistista pohjaa kehittää ympäröivää aluetta siten, että Mäntyharjun ja Pertunmaan metsät saataisiin täyteen käyttämättömiä tai muutaman henkilön käyttöön tarkoitettuja kulkureittejä esimerkiksi Peruveden ympäri. Peruveden ympäri kulkevaa kuntopolkua on esittänyt **yksi** hankkeeseen osallistunut. FCG Finnish Consulting Group Oy, Loppuraportti, Luontomatkailun toteutettavuusselvitys 15.6.2011, sivu 6/40. (liite 8)

*”Selvityksen yhteydessä toteutetuissa haastatteluissa kysyttiin viranomaisilta sekä alueen yrityksiltä, minkälaisena he kokevat alueen vaellusreittien laadun. Laatu koettiin pääasiassa huonoiksi; **reiteillä ei ole tarpeeksi käyttäjiä**, minkä takia reitit ovat kasvaneet osin umpeen. Moni vastaaja toi esille opasteiden ja yksi vastaaja myös laavujen huonon kunnon. **Yksi vastaajista ehdotti**, että Peruveden ja Lahnaveden kannakselta sekä **Peruveden ympäri menisi reitit**. Reitit tulisi suunnitella niin, että ne kulkisivat majoituspalveluiden läheisyydestä ja niin, että reittien varrelle saataisiin myös taukotupia.*

*Mäntymotellilta Karankamäen risteykseen **5-tien rinnakkaisväylää pitkin** on ulkoilureitti rakenteilla, jolloin Mäntymotellin läheisyyteen saadaan uusi rengasreitti.”*

Mikään alueen kehitystä ennustava mittari ei osoita, että kuvatus kaltaisille reiteille olisi nyt tai edes tulevaisuudessa käyttöä. Jokainen paikallisia olosuhteita tunteva voi ymmärtää tämän tosiasian.

B. Pohjakartta.

Ranta-aseman pohjakartan tilaukseen liittyy epäselvyyksiä. Tilojen 12:120 ja 12:172 omistajat eivät ole antaneet lupaa pohjakartan tilaukseen.

Kaavoittajan vastineeseen on kirjattu seuraavasti:

"Pohjakartan laadinta on aikaa vievä prosessi ja sen aluerajaus määritettiin aloitusvaiheen tilanteen mukaan laajalle aluekokonaisuudelle."

Tilat 12:120 ja 12:172 eivät ole olleet mukana aloitusvaiheessa, eivät mukana "tilanteessa" eikä "määrittelyssä", näiden tilojen puolesta on ulkopuoliset tahot päättäneet käynnistää kaavoituksen.

- Pohjakartta oli hyväksytty Maanmittauslaitoksella 28.04.2011. Tämä on mainittu kaavakartan nimiö-osassa.

- Kaavaneuvottelun ensimmäinen kokoontuminen on ollut 16.9.2011 Etelä-Savon ELY-keskuksessa. Pohjakartta oli tuolloin jo tilattu ja vahvistettu Maanmittauslaitoksella huomattavan suurelle alueelle. Maanomistajista paikalla oli T. Orasmaa, L. Kuhanen, M. Volanen ja P. Lantta, ei muita alueen maanomistajia. Tästä neuvottelusta on tehty muistio.

- Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 7.12.2011. Tämä on mainittu kaavan kohdassa 4.2.

- Tilan Kauppi 12:120 omistajat suostuivat tilansa kaavatarkasteluun 07.09.2012

- Tekninen lautakunta päätti asemakaavan laatimisesta 29.10.2012. Tämä on mainittu kaavan kohdassa 4.3.2.

Em. muistiossa mainitaan seuraavasti:

"Maanomistajien tulisi esittää tekniselle lautakunnalle tarkka aluerajaus, jolle kaavamutosta ja ranta-asemakaavaa tulee laatia."

Tätä periaatetta ei ole noudatettu silloin, kun Kauppi 12:120 ja Mutkala 12:172 tilat on sisällytetty pohjakarttaan tai Siikaranta-tila 12:156 on otettu ilman omistajien tahtoa mukaan kaavoitukseen.

Muistiossa mainitaan lisäksi seuraavaa:

"Maanomistaja hankkii tarvittavat inventoinnit ja selvitykset ja voi palkata ja valtuuttaa esim. kaavakonsultin hoitamaan hankinnan."

Kaavakonsulttina on toiminut Orasmaa Oy. Kaavakonsultti on toiminut osassa hankkeen toimenpiteissä ja luontoinventoinneissa ilman maanomistajien lupia.

Tilojen 12:120 Kauppi ja 12:172 Mutkala omistajat eivät ole olleet millään tavalla mukana kaavoituksen aloitusvaiheessa eli kaavoitustarpeen arvioinnissa, kaavan laatijan valinnassa, kaavaan kuuluvassa aluetarkastelussa, pohjakartan tilaus- ja valmistusvaiheessa tai pohjakartan vahvistamisessa Maanmittauslaitoksella.

Pohjakartta oli tilattu ennen Mäntyharjun kunnan ensimmäistäkään asiaa koskevaa kokousta, päätöstä tai ilmoitusta kaavatarkastelun tai kaavauudistuksen aloituksesta.

Tilan Kauppi 12:120 omistajat suostuivat tilansa kaavatarkasteluun 07.09.2012. Alueen pohjakartta MML/34/621/2011 oli vahvistettu noin puolitoista vuotta aiemmin eli 28.04.2011. Tilan 12:172 omistaja ei ole koskaan suostunut tilansa kaavatarkasteluun vuoden 2002 jälkeen. Pohjakartassa on mukana tilat 12:120 ja 12:172, vaikka em. tilojen omistajat eivät ole tienneet tästä pohjakartan tilauksesta mitään.

Tilan Kauppi 12:120 luontoarviointi 26.6.2012 on tehty luvatta ennen tilan omistajien suostumusta kaavoituksen tarkastelualueeksi 07.09.2012.

Asiassa on suuria ristiriitoja, johon pohjakartan ja kaavan tilaaja Orasmaa Oy tai kaavan laatija FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy eivät ole löytäneet vastauksia. Kaavoituksen eteenpäin viemiseen on valittu kyseenalainen strategia ja on vaikea ymmärtää, miten Suomen johtava kaavoituksen toimija FCG on suostunut tällaiseen menettelyyn. Nämä epäselvyydet tekevät tästä Peruveden kaavasta harvinaisen tapauksen suomalaisessa kaavoituksen historiassa.

C. Luontoarvio.

luo-2 luontokohdetta eikä myöskään alueen kolmatta luontokohdetta näy ollenkaan kuulemisvaiheen kartoissa, kuten kaavan sivulla 28(41) kohdassa 4, kuva 26. *Peruveden ranta-asemakaavan havainnekuva*. Tuolloin kaavan tilaaja eli Orasmaa Oy ja kaavan laatija hahmottelivat luontokohteiden päälle liikerakennusta, golf lyöntiväylän ja tekolammen, tämä on selkeästi havaittavissa kaavan sivulla 28(41) kohdassa 4, kuva 26., *Peruveden ranta-asemakaavan havainnekuva* (liite 5).

Luontokohteita ei siten ollut olemassakaan tai näistä kohteista ei yksinkertaisesti välitetty. Tuskin kahden luontokohteen äkinäinen unohdus voisi olla mahdollistakaan. Vaikuttaa siltä, että kaavan laatija on antanut kaavan tilaajalle liian vapaat kädet hahmotella toimintaansa **välittämättä luontokohteista**. Tämä on erikoinen menettely kaavan tilaajalta ja laatijalta.

Pyydän hallinto-oikeutta käyttämään laajaa tutkimisvaltaa ja tutkimaan kaavan vaiheisiin liittyvät em. epäselvyydet.

Vastine:

A. Ranta-asemakaavan luonnokset.

Tila 12:156 Siikaranta ei ole ollut mukana nähtävillä olleissa ranta-asemakaavaluonnoksessa ja ranta-asemakaavaehdotuksessa eikä hyväksytyssä ranta-asemakaavaratkaisussa. Valittajan väite on tältä osin virheellinen.

Viitatut valitukset (Seija Mattila, Eero Siltavuori) koskivat rantaosayleiskaavan muutosta, jonka osalta hallinto-oikeus hylkäsi valituksen Seija Mattilan valituksen ja korkein hallinto-oikeus Eero Siltavuoren valituksen. Rantaosayleiskaava on lainvoimainen.

Vuorovaikutusta on käsitelty laajemmin perusteen 2 vastineessa. Vuorovaikutus on järjestetty ja toteutunut MRL:n vaatimusten mukaisesti.

Mäntyharjun Suittimäki Oy omistaa kiinteistön Vola (507-425-9-61), pinta-ala 9,024 ha, joka sijaitsee lähimmillään 500 metrin päässä kaava-alueesta (Liite 11). Mäntyharjun kunta on yrityksessä vähemmistöosakkaana osuudella 1/3 ja Orasmaa Oy osuudella 2/3. Mäntyharjun Suittimäki Oy:n omistama kiinteistö on merkitty Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavassa RM- ja MU-merkinnöillä. Kiinteistö on rakentamaton ja Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) mukaan Mäntyharjun Suittimäki Oy:n päätoimiala on metsänhoito (Liite 10). Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että Mäntyharjun kunta ei ole kaavoituksen edunsaaja.

B. Pohjakartta.

Kuten perusteen 1 vastineessa on tuotu ilmi, on pohjakartan tilaukseen ja laatimiseen annettu lupa. Tältä osin valittajan väite on virheellinen. Lisäksi on huomioitavaa, että alueen maanomistajia, mm. tilan 12:120 edustajat, on osallistunut kaavaprosessista 5.10.2012 pidettyyn viranomaisneuvotteluun. Tämä käy ilmi ko. neuvottelun muistiosta. Lisäksi on huomioitava, että pohjakartta on perusteltua laatia aina hieman kaava-alueita suuremmalta alueelta, jolloin se ulottuu perustellusti esim. tilan 12:172 alueelle. Asia ei ole ristiriidassa MRL:n kanssa eikä sillä ole vaikutuksia tiloihin 12:120 tai 12:172.

Väite pohjakartan hyväksymisestä jo ennen 16.9.2011 on virheellinen. Tätä ranta-asemakaavaa varten laadittu pohjakartta on hyväksytty 14.12.2012. Asia käy ilmi ranta-asemakaavakartasta.

Tilat 12:120 ja 12:172 eivät sisälly hyväksyttyyn ranta-asemakaavaan. Tilat eivät myöskään ole olleet mukana ranta-asemakaavaluonnoksessa. Asiassa ei siten ole virhettä tai lainvastaisuutta tältäkään osin.

C. Luontoarvio.

Kaavan luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella on kaksi luontokohdetta: Kankaanmäen puronvarsilehto ja Kankaanmäen korpi.

Kumpikin on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaana kohteena eikä niiden alueelle ole osoitettu sellaisia maankäyttövarauksia, joiden osalta luo –aluetta ei voisi huomioida.

Luontokohteet on siten huomioitu lain vaatimusten mukaisesti. Havainnekuva ei ole lainvoimainen dokumentti vaan työnaikainen havainnollistaminen mahdollisesta toteuttamisesta. Havainnekuva ei kuitenkaan ohjaa lainvoimaisesti alueen toteuttamista, vaan alueen toteuttaminen tehdään hyväksytyn kaavaratkaisun kautta. Kuten edellä on tuotu jo ilmi, ei hyväksytty kaavaratkaisu vaarana arvokkaita luontokohteita.

Peruste 5.

Kaavan rakennuspaikat ovat syrjiviä.

Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan päätökset 29.10.2012 § 43 (liite 9); 29.10.2012 § 44 (liite 10) ja 08.04.2014 § 15 liitteineen (liite 11) ovat sisällöltään huomattavasti ristiriidassa keskenään, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu ja kaava on syrjivä. Kaavamuutos ei kohtelee tontinomistajia yhdenvertaisesti ja on siten perustuslaista johdetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Ensin kunta hylkää tilan 12:156 omistajien pyynnön rakentaa rantavyöhykkeelle, mutta sallii vastaavan rakentamisen tilan 12:219 omistajalle.

Saman tyyppinen ristiriita on kaavassa tilojen 12:219 ja 8:101 rakennuspaikoissa: tilalle 12:219 RA-1 korttelin rakentaminen sallitaan, mutta tilalle 8:101 ei vastaavaa rakentamista sallita. Kunnan tulisi ottaa huomioon tilan 8:101 omistajan Mäkelän kaavamuistutus. Kunnan ei tulisi sallia kunnan oman liikekumppanin maille sellaisia rakennuspaikkoja, joita kunta ei salli kunnan liikekumppanin naapuritilan omistajan maille.

Mäntyharjun kunta kielsi heti kaavahankkeen alussa tilan 12:156 kaikki rakennusmahdollisuudet, kunta kielsi prosessin kuluessa tilan 8:101 oman RA-1 korttelin rakentamisen, mutta lopulta sallii rakentamisen oman yhteistyökumppaninsa eli tilan 12:219 maille 200 metrin rantavyöhykkeelle. Mitä muuta tämä on kuin oman yhteistyökumppanin suosimista?

Maanomistajia tulisi kohdella tasapuolisesti, kunnan tapa hyväksyä rakennuspaikkoja ei toteuta tasapuolista kohtelua, vaan on syrjivä. Tähän syrjivään päätökseen saattaa liittyä Mäntyharjun kunnan vielä tuolloin kaavan suunnitteluvaiheessa omistamien ja 27.2.2014 pois rekisteröityjen aputoiminimien Vola-Village, Vola.fi ja Vola-Golf:n omituksien kautta. Mäntyharjun kunnan osittain omistama Mäntyharjun Suittimäki Oy omisti aiemmin edellä mainitut, vuodesta 2011 alkaen aktiiviseen golf-yrittämiseen liittyvät aputoiminimet. Mäntyharjun kunnan liittyminen kaavan edunsaajiin on siten kiistaton.

Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan asiakirjassa Tekla § 44/29.10.2012 (liite 10) mainitaan seuraavasti:

"Myöskään tulevalla kaavamuutoksella rantarakennusoikeutta ei voida lisätä, koska kaavan tavoitteita ei olla muuttamassa ja tila on kokonaisuudessaan 200 metrin rantavyöhykkeellä".

Mäntyharjun kunta päätöksessään nimenomaan mainitsee, että tulevassa kaavan uudistuksessa ei olla muuttamassa kaavan tavoitteita siten, että 200 metrin rantavyöhykkeelle saisi rakentaa. Täten maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu tilan 12:219 niissä uusissa rakennuspaikoissa, jotka sijaitsevat 200 metrin rantavyöhykkeellä. Kyseiset rakennuspaikat tulee poistaa tai vaihtoehtoisesti myöntää myöskin tiloille Siikaranta 12:156 rakennusoikeus ja Erkki-Karkia 8:101 RA-1 rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeelle.

Suomen perustuslaista ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa sitä, ettei eri kaava-alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Edellä mainittujen tilojen kohdalla perusteita ei ole. Tila Siikaranta 12:156 on otettu mukaan samaan ranta-asemakaavan laadintaan täsmälleen samassa kokouksessa tilan 12:219 kanssa ja siten tilat 12:219 ja 12:156 kuin myös tilan 8:101 tulisi olla täysin samassa yhdenmukaisessa asemassa keskenään. Tilan 12:219 uudet rakennusoikeudet tulee poistaa tai sijoittaa pois rantavyöhykkeeltä. Toissijaisesti esitän, että tasapuolisuuden nimissä puolet korttelin 103 rakennusoikeudesta (4 asuntoyksikköä) tulisi siirtää tilan 8:101 Erkki-Karkia hyväksi Konnesaarentien toiselle puolelle, noin 10 metrin päähän tilan 12:219 korttelista paikkaan, jota alun perin esitetty rakennuskortteliksi.

Mäntyharjun kunnalta odotetaan kaikkien maanomistajien tasapuolista kohtelua. Tämä periaate ja arvo pitäisi olla itsestäänselvyys.

Vastine:

Maanomistajalla tai haltijalla ei ole subjektiivista oikeutta saada käyttää tilaansa rakentamiseen, vaan rakennusoikeuksien osoittamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavalle asetetut sisältövaatimukset. Esim. valituksen liitteessä 10 viitatus tilan 12:156 emätilan rantarakennusoikeus on ylitetty eikä sille voida siten osoittaa uutta rantarakentamista. Asia on ratkaistu osana yleiskaavaamuutosta ja korkein hallinto-oikeus on vahvistanut asian tältä osin yleiskaavan osalta. Yleiskaava ohjaa taas tätä ranta-asemakaavaratkaisua. Tila 12:156 ei myöskään kuulu tähän ranta-asemakaavaan.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää samanlaista kohtelua vain siinä tapauksessa, kun alueita osoitetaan samanlaisiin käyttötarkoituksiin. Matkailupalvelujen rakentamiseen ei sovelleta samoja mitoitusperiaatteita kuin tavanomaiseen rantarakentamiseen, jota tilan 12:156 osalta oli valituksen liitteessä 10 mukaisesti osayleiskaavaprosessia esitetty. Matkailupalvelujen rakentamista voidaan osoittaa erilaisin perustein ja

tehokkaammin kuin tavanomaista loma-asumista. Asiaa on linjattu esim. useassa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä.

Valituksenalaisessa kaavassa on lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisen matkailupalveluiden alueen (RM) mukaisia matkailupalveluihin liittyviä rakennuspaikkoja. Kyseessä eivät siis ole omarantaiset loma-asunnot tai omarantaiset asuinrakennukset. Kun otetaan huomioon kaavan tarkoitus ja ranta-alueelle osoitetut aluevaraukset, päätös ei ole valituksessa mainitulla perusteella tilan 12:156 osalta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Tilan 8:101 osalta matkailupalveluille osoitettu alue on poistettu yleiskaavasta ja siten myös ranta-asetakaavasta Etelä-Savon ELY-keskuksen yleiskaavaluonnoksesta ja ranta-asetakaavaluonnoksesta antamien lausuntojen perusteella.

Lausunnoissa oli todettu:

”Korttelirajauksissa on otettava huomioon MRL:n 73§ ranta-alueiden loma-asutuksen kaavoittamiselle asettamat erityisvaatimukset mm. suunnitellun rakentamisen sopeutumisesta rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Itäisemmän RM-2 korttelin Konnesaarentien itäpuolinen rakentaminen saattaa olla ristiriidassa em. vaatimusten kanssa ja sijoittuisi mahdollisesti häiritsevällä tavalla olemassa olevien rakennusmassojen takamaastoon.”

Tilalle 8:101 ranta-asetakaavaluonnoksessa osoitettu rakentaminen oli siis ristiriidassa MRL:n 73 §:n kanssa ja siten ranta-asetakaavan sisältövaatimusten kanssa. Kuten edellä on tuotu ilmi, maanomistajalla tai haltijalla ei ole subjektiivista oikeutta saada käyttää tilaansa rakentamiseen, vaan rakennusoikeuksien osoittamista ohjaa laissa kaavalle asetetut sisältövaatimukset. Tilan 8:101 osalta nämä sisältövaatimukset eivät ole mahdollistaneet matkailupalveluiden alueen osoittamista ranta-asetakaavassa. Kun otetaan huomioon edellä mainittu, päätös ei ole valituksessa mainitulla perusteella tilan 8:101 osalta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Valituksessa ei ole kohdassa 5 tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo ranta-asetakaavaa hyväksyttäessä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Peruste 6.

Kaavan laadinnassa on käytetty virheellisiä ja muunneltuja karttoja sekä kaavan selostuksia.

Yksi tällainen muunneltu kartta on OAS:n maakuntakaavaa esittävä kartta. Vahvistetussa virallisessa maakuntakaavassa ei alueella näy lähes kokonaan tilan Saarenpää harmaalla kuvatun alueen sekä valtatie viiden osittain peittävää ellipsin muotoista valkoista pistettä (liite 12). Tämä

valkoinen täplä ei sijoitu aluetta kuvaavan punaisen ympyrän keskusta, täten pistettä ei voida selittää edes punaisen ympyrän kohdennuksen apuvälineeksi.

Kaavassa esitettyä virallista maakuntakaavan karttaa on manipuloitu vääristäen karttamerkintöjä. Kaavan laatija on antanut kaavan tilaajalle liian laajat valtuudet hahmotella toimintaansa. Hahmottelua on tehty maakuntatasoisesti, ohittaen maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät.

Pitäjän uutiset-lehden numeron 4.2.2014 artikkeli ”Orasmaa Oy osti Vola-Golf aputoiminimen” (liite 4) mukaan:

*”Lisäksi tulevaisuutta ajatellen meillä on varalla maata Viitostien eteläpuolella, Orasmaa vihjaa. Laajentumisen tien toiselle puolelle estää tosin **tällä hetkellä** vanhat suunnitelmat Lahden ja Mikkelin välisen oikoradan rakentamisesta.”*

Peruvesi-Vihantasalmi Matkailun Master Plan P14703/18.8.2011 (liite 6), kohta 5.4:

*”Matkailuyrittäjät ovat aktiivisia ja heillä on halua kehittää omaa yritystoimintaansa ja alueen tunnettuutta. Matkailuyritysten **lähivuosiksi** suunnittelemaat investoinnit ovat yhteensä noin **25-30 miljoonaa euroa**. Sekä Pertunmaan että Mäntyharjun kunta tukevat matkailun kehittämistä alueella ja **asia on huomioitu myös maakuntatason suunnitelmissa.**”*

Peruvesi-Vihantasalmi Matkailun Master Plan P14703/18.8.2011, kohta 5.3.6. Jatkotoimenpiteitä maankäytön suunnitteluun liittyen:

*”Tulevassa vaihemaakuntakaavassa ja yleiskaavojen tarkistusten yhteydessä tulisi käsitellä myös Lahti-Mikkeli oikoradan linjausta, joka nykyisissä kaavoissa on merkitty kulkemaan matkailualueen läpi. **Nykyinen oikoratavaraus aiheuttaa epätietoisuutta ja epävarmuutta** alueen kehittämismahdollisuuksista ja **vaikeuttaa** asuin-, matkailu- ja majoitusrakentamista. Koko Pertunmaan ja Mäntyharjun alueen matkailun ja asumisen kehittämisen kannalta olisi hyödyllistä tutkia edelleen vaihtoehtoa, jossa oikoratalinjaus kulkisi Mäntyharjun kuntakeskuksen kautta ja ainakin osa junista myös pysähtyisi Mäntyharjun asemalla.”*

Peruvesi-Vihantasalmi Matkailun Master Plan P14703/18.8.2011, kohta 5.1.2, Maankäytöllisten valmiuksien varmistaminen:

*”Nykyisen Lahti-Mikkeli **oikoratavarauksen kaventaminen tai uudelleen linjaaminen** maakuntakaavassa ja kuntien kaavoissa.”*

Maakuntakaavan muutokseen kohdistuu siten **yksittäisten toimijoiden** taholta huomattava paine.

Kyseinen oikoratavaraus on vuosikymmeniä vanha eikä se siten voi aiheuttaa epäselvyyttä tai epävarmuutta kenellekään. Toteutuessaan oikorata varmistaa vuosittain satojen tuhansien Itä- ja Pohjois-Suomen

asukkaiden ja matkailijoiden oikeuden nopeaan junayhteyteen. Tätä oikeutta tuskin kannattaa hankeselvityksissä verrata yksittäisten toimijoiden oikeuteen rakentaa oikoratavarauksen paikalle tarpeettomia matkailupalveluiden rakennelmia tai kuntopolkuja. Onko hankkeessa kysytty mitä mieltä Pohjois-Savon, Keski-Suomen, Kainuun, jne. maakuntaliitoissa ollaan näistä oikorataan liittyvistä tavoitteista?

Kaavaselostus sisältää myös epätarkkoja tai vääriä selostuksia, jotka esittävät sellaisia tiloja, jotka eivät liity kaavaan tai kaavan tilaajan vaikutuspiiriin mitenkään.

Yhtenä esimerkkinä tilan Mutkala 12:172 esittäminen kaavaselostuksen sivulla 4(41) kuvassa 2. kaava-alueen rajauksen sisään. Kaavan laatija on 10.10.2012 päivätyssä OAS:ssä versioissa esittänyt Mutkala-tilan olevan pois tästä rajausalueesta, kaavoittaja on kuitenkin myöhemmin lisännyt Mutkala-tilan kartan aluerajaukseen. Tämä lisäys on tapahtunut lähes samanaikaisesti Vt 5 maantietoimituksessa tehdyn Mutkala-tilaa koskevien tilusjärjestelyvaatimusten kanssa.

Kaavan liitteenä oleva *golfkentän vaikutukset 18.11.2012 GolfArk Oy*-asiakirja ei kuvaa ajantasaisesti kaava-alueen kehitystä ja olosuhteita. Asiakirjaa ei ole päivitetty vastaamaan vallitsevia realiteetteja. Asiakirja ei siten ole luotettava selvittämään golfkentän vaikutuksia naapurituloille ja muuhun lähiympäristöön sekä vaikutuksia naapuritilojen maankäyttöön. Kaavoittajan vastineessa Karjoniemen tiekunnalle on mainittu: *"Golfkentän vaikutukset päivitetään suunnitellun kentän mukaisiksi"*. Tätä luvattua päivitystä kaavamateriaaliin ei ole tehty.

Golfkentän vaikutukset tulee arvioida uudelleen ennen kaavoituksen valmistumista, arvioinnissa tulee huomioida myös, miten kaavoitusalueen lounaiskulman tilan 12:219 erillinen pieni tilus soveltuu golfkentäksi.

Kaavan sivulla 40/41 ja 41/41 mainitaan golfkentän taloudellisten vaikutusten perustuvan 18 reikäisen kentän mukaan. Koko kappale perustuu väärään laskentamalliin isosta kentästä. Sivulla 5/41 mainitaan oikein kaavan mahdollistama 9 reikäinen kenttä. Virheelliset oletamat taloudellisista vaikutuksista tulee poistaa ja korjata vastaamaan realiteetteja. Kuva 25: Vola Golfin alueen 9-reikäinen alustava kenttävaihtoehto 28.6.2013 sisältää range alueen eteläpuoleisella alueella tilan 12:186 Saarelan maita. Tilan 12:186 maankäyttöä on suunniteltu golftoiminnan suoja-alueeksi vastoin tilan omistajien kaavamuistutuksessa mainittua nimenomaista kieltoa.

Vastine:

Kaavan laadinnassa ei ole käytetty virheellisiä ja muunneltuja karttoja eikä kaavaselostuksia.

Kaavassa esitettyä virallista maakuntakaavan karttaa ei ole manipuloitu vääristä karttamerkintöjä. Kaavaselostuksessa esitetty ote maakuntakaavasta vastaa maakuntakaavaa. Kaavoittajalla ei ole myöskään

mahdollista vaikuttaa maakuntakaavan sisältöön, vaan maakuntakaavan laatimisesta vastaa Etelä-Savon maakunliitto, joka on myös kaavan osallinen. Maakuntaliitolla ei ole ollut lausuttavaa kaavaluonnoksen tai kaavaehdotuksen sisällöstä, vaan kaavaratkaisu vastaa maakuntakaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) maakuntakaavaa esittävän kartan päällä on valkoinen objekti, jonka alkuperästä ei ole tietoa. Objekti ei peitä maakuntakaavasta mitään kohdetta eikä myöskään muuta maakuntakaavan ohjausvaikutusta tai lainvoimaisuutta.

Kaavaratkaisu vastaa myös 20.3.2017 voimaan tullutta Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavaa.

Kaavaratkaisu huomioi myös oikoradan eikä estä sen toteuttamista maakuntakaavan mukaisesti. Valituksessa tähän asiaan liittyen esille nostetut lehtiartikkelit ja muut viittaukset eivät ole osa kaavaprosessia eikä niillä ole tältä osin merkitystä tai vaikutusta tähän kaavaprosessiin.

Kaavaselostuksen sivulla 4(41) kuvassa 2 esitetty kaava-alueen raja on vanhentunut tieto, jota ei ole päivitetty selostukseen kaavaprosessin edetessä. Kaavaselostuksessa tai siinä esitetyillä kuvilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutusta vaan todellinen kaavarajaus on esitetty ranta-asemakaavakartalla. Kaavaselostus selittää ja tarkentaa kaavakartalla esitettyä kaavaratkaisua. Kaavaselostuksessa esitetyillä kuvalla ei ole siten vaikutusta itse kaavaratkaisun lailisuuteen.

Kaavan liitteenä oleva *golfkentän vaikutukset 18.11.2012 GolfArk Oy*-asiakirja on osa kaavan vaikutusten arvioinnin lähtötietoja. Tietoja on tarkennettu osana kaavan vaikutustenarviointia huomioiden lopullinen kaavaratkaisu. Vaikutustenarviointi on tehty perustuen riittäviin ja ajantaisaisiin, kaavaprosessin aikana tarkentuneisiin tietoihin.

7.

Kaava-alueelta ja kaavan materiaalista puuttuu monia tärkeitä selvityksiä, kuten alueellinen hulevesisuunnitelma. MRL edellyttää näiden suunnitelmien olemassaoloa, kaava on lainvastainen. Selvitykset tulee hankkia ennen kaavan hyväksymistä.

Vastine:

Valituksessa ei ole tuotu esille, mihin puuttuviin selvityksiin kohdassa 7 viitataan. Näin ollen valituksen kohta 7 on tämän viittauksen osalta perusteeton. Kaavaan on tehty MRL:n vaatimusten mukaiset sekä kaavaprosessin viranomaisyhteistyön ja muun osallisten kanssa tapahtuneen vuorovaikutuksen kautta tarkentuneet selvitykset. Nämä selvitykset on katsottu riittäväksi kaavoitusta ohjaavien viranomaisten toimesta.

Hulevesien osalta kaavassa on annettua määräys, jonka mukaisesti golfkentän hulevedet tulee käsitellä ns. hulevesialtaissa ennen niiden pääsyä Peruveteen.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun ”Hulevesiä koskevat erityiset säännökset” mukaiset hulevesiä koskevat pykälät 103 a § - 103 o § ovat tulleet voimaan 1.9.2014. Tämä on tapahtunut sen jälkeen, kun ranta-asemakaavaehdotus on ollut ehdotuksena nähtävillä 20.12.2013 – 31.1.2014.

Kaava ei myöskään ole ristiriidassa MRL:n pykälien 103 a § - 103 o § kanssa vaan siinä huomioidaan kaavassa osoitettu toiminta ja sen luonne ja laajuus huomoiden riittävällä tavalla hulevesien käsittely.

Valituksessa ei ole kohdassa 7 tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo ranta-asemakaavaa hyväksyttäessä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

8.

Aiheeton kaavatavoite huoltotieverkostosta tulee poistaa

Kaavan osallisten tavoitteet kohdassa 4.4.2. maininta alueen huoltotieverkoston alueen muihin suunnitelmiin sovittamisesta perustuu pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella olevien alueiden luvattomiin suunnitelmiin.

*”Alueen **huoltotieverkosto** tulee sovittaa yhteen Mäntymotellin alueen ja Honkaniemen Huviloiden sekä Pöylinniemen lomakeskuksen latu- ja kuntorataverkoston kanssa. **Reittilinjat** samoin kuin vesihuollon ja kaapelointien edellyttämät linjat tulee määrittää ranta-asemakaavan yhteydessä laadittavan vesihuollon yleissuunnitelma pohjalta.”*

Kyseiset huoltotieverkoston suunnitelmat perustuvat muiden kuin maanomistajien omiin suunnitelmiin. Suunnitelmat on tehty maanomistajilta salassa, ne eivät ole toteuttamiskelpoisia tai Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen hanketyöryhmän näkemyksen mukaan edes tarpeellisia VT 5:n olemassa olevien rinnakkaisväylien ansiosta (liite 8).

Mäntyharjun kunta ei ole julkistanut kyseistä vesihuollon yleissuunnitelmaa uudistettuna, jotta sitä voitaisiin arvioida. Vesihuollon yleissuunnitelman oletetaan ratkaisevan monia alueen kuntoilureitistöjen kehitykseen liittyviä kysymyksiä. Kyseisen suunnitelman julkaisemattomuus on osoitus kunnan hallinnon hyödyntämisestä yksittäisten toimijoiden hyväksi. Ei ole järkevää, että kyseistä suunnitelmaa ei tuoda julki siten, että suunnitelman vaikutuspiiriin kuuluvat naapurit voisivat tutustua asiaan ja antaa asiasta omat näkökantansa. Kaavan osallisille ei ole annettu mahdollisuutta tutustua vaihtoehtoihin ratkaisuihin ja siten MRL:n mukainen vuorovaikutteisuus ei ole toteutunut.

Ennen kuin ranta-asemakaava tulee hyväksytyksi lainvoimaan, tulee ko. vesihuoltosuunnitelma julkaista ja antaa alueen maanomistajille todellinen mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun.

Kyseiset kaavassa mainitut reittilinjaukset eivät saa perustua ranta-asemakaavan yhteydessä laadittavan vesihuollon yleissuunnitelmaan pohjautuen. Kaavan tilaajan ei tule määrittää naapurikiinteistöille huoltoteiden reittilinjauksia ohittaen kunkin tilan omistajien omia toiveita tai tarpeita.

Kaavan tilaajalla ja tämän yhteistyökumppaneilla (Mäntyharjun Suittimäki Oy, Mäntyharjun kunta) on pakottava tarve tuoda aiheettomia kulkureittejä tilan 1:120 Kauppi maille. Maantietoimituksessa MMLm/7512/33/2011 asia on esitetty seuraavasti:

*”Maanomistaja toteaa, että tilan Saarenpää 12:219 ja sen **yhteistyökumppaneiden** kannalta olisi tärkeää, että Kankaanmäen tieoikeudet siirrettäisiin osittain Kirjoniementielle siten, että tieoikeus kulkisi ensin sitä pitkin, jonka jälkeen erkanisi Kankaanmäentien uusi linjaus. Tilan Saarenpää 12:219 on valmis maksamaan kaikki siirrosta aiheutuneet kustannukset, joten tästä ei aiheudu kuluja niin tienpitäjälle kuin naapurituloille.”*

Tilan 12:219 ehkä tärkein yhteistyökumppani on vuonna 2011 ollut Mäntyharjun kunta Vola-Golf toiminimen osa-omistuksen kautta. Naapureiden maiden käyttöä on suunniteltu laajasti salassa ja suunnitelmiin joutui moni alueen tila. Tilan 12:219 yhteistyökumppanit ovat tuskin pysyneet perässä mitä suunnitellaan tai vaaditaan milloin millekin/miltäkin tilalle tai tilalta.

Kuten em. Luontomatkailun toteutettavuusselvityksessä on todettu, ei reiteillä ole käyttäjiä ja Valtatie 5:n olemassa olevat rinnakkaisväylät riittävät Peruveden kehäreitiksi ja kulkuväyliksi erittäin hyvin. Tämä on todettu em. selvityksen sivulla 30/40 olevalla lauseella:

*”Golf-kentän ja Mäntymotellin sekä Pöylinniemen välillä tulee tutkia uusien ulkoilureittien toteuttamismahdollisuudet 5-tien **rinnakkaisväylää hyödyntäen.**”*

Mäntyharju 2012 -julkaisussa artikkelissa ”Golfkenttä Peruveden alueen veturiksi” mainitaan asiasta seuraavaa:

” – Valtatielle on saatu eritasoliittymät Mäntymotellin ja Koirakiven risteyksiin. Koko tieosuus on valaistu ja vanha tie muodostaa hyvän rinnakkaistieverkon, Orasmaa luettelee uuden tien tuomia pa-rannuksia.”

Pyydän hallinto-oikeutta poistattamaan kyseisen vesihuollon yleissuunnitelmaan perustuvan reittilinjauksia koskevan asiattoman ja syrjivän kaavatavoitteen.

Peruveden alueen matkailun jatkokehityksen kannalta on merkittävää selvittää, onko yhteiskunnan tukirahoja järkevää kuluttaa enempää mm. hankeryhmän yhden vastaajan toivoman Peruveden ympäri kiertävän ”patikkapolun” suunnittelemiseen. Kyseiset vastaavat reitit naapuruston maille ovat ilmeisen tarpeettomia, jopa absurdeja, eivätkä ne perustu mihinkään realistiseen tarpeeseen.

Kaavassa tulee esittää enemmän tosiasioihin perustuvaa tietoa ja välttää epätodellista ja luvatta naapuritilojen maankäyttöä suunnittelevaa esitystapaa (liite1).

Kaavaprosessi on virallisesti alkanut vuodesta 2011, matkailuhankkeen suunnittelu on alkanut kohta kymmenen vuotta sitten vuonna 2008. Tänä aikana naapurustolle on tuotu epämiellyttäviä yllätyksiä mitä ihmeellisimpien vaatimusten, ehdotusten (liite 13), luvattoman suunnittelun (liite 14) sekä salailun muodossa. Valittu strategia on nostanut kaavan osallisten kaavoituskustannuksia ja tästä kärsivät eniten ne kaavaan osallistujat, jotka eivät ole päässeet vaikuttamaan riittävin määrin turhan ja epäpätevän kaavasunnittelutyön teettämiseen.

Mäntyharjun kunnan tulisi keskittyä kaavan valmistelu- ja suunnittelutyöhön, jossa estettäisiin vastaavien tahallisten tai tahattomien epäselvyyksien ja aiheettomien liitännäisyyksien luominen kaava-alueen yrityksiin tai näiden intresseihin.

Mäntyharjun kunnan tulee jatkossa keskittyä oman periaatteensa täytäntöönpanoon, jonka se on ilmoittanut Tekla §21, 21.5.2013 (liite 13):

”Matkailuelinkeinon kehittyminen edellyttää yhteistyötä kaikkien asianosaisten kesken.”

Tähän tulisi sisältyä yhteistyö alueen kaikkien maanomistajien kanssa, ei ainoastaan kunnan yhteistyö kunnan omien liikekumppaneiden kanssa.

Mäntyharjun kunta on ollut asiaosaisena ja kehityksessä mukana Vola-Golf toiminimen yhtenä omistajana.

Mitään käytännön toimia kunta ei kuitenkaan ole tehnyt tilanteiden selvittämisessä ja tasapuolisuuden edistämässä oli sitten kyse matkailuhankkeen tiedottamisesta etukäteen ennen hankkeen aloittamista tai matkailun tavoitteiden ja tilantarpeen selvittämistä ilman vuonna 2013 käytyä maaoikeutta.

Kunnan aktiivisemmalla otteella ja yhteistyöllä kaikkien asianosaisten kanssa moni ongelma olisi mitä todennäköisemmin pystytty välttämään. Kunta mainosti aiemmin v. 2011 Mäsek Oy:n (Mäntyharjun Seudun Elinkeinojen Kehitys Oy) II kolmannesvuosiraportissa 9-18-reikäistä kenttää (liite 7) ja v. 2012 kesäjulkaisussa todettiin onnistuneen lopputuloksen olevan saavutettavissa vain pitkäjänteisellä ja määrätietoisella suunnittelulla sekä kehittämistyöllä. Käytännössä kunta jätti hankkeen muut osalliset järjestelemään alueen elinkeinojen kehitystä ja maanhankintaa mm. maaoikeuden kautta. Tämä ei ole osoittautunut hedelmälliseksi yhteistyöksi. 18 -reikäisen kentän mahdolluttaminen hankealueelle ei ole ollut missään vaiheessa realistista kunnan

yhteistyökumppaneiden käytössä olleilla metodeilla ja resursseilla. Tämä olisi pitänyt huomata kunnassakin jo hyvissä ajoin.

Mäntyharjun kunnassa ja Mäsek Oy:ssä kyllä tiedettiin tarkasti mitä yhteistyökumppanit heiltä odottivat ja toivoivat sekä se, että kunta on selkeästi yksi kaavoituksen edunsaajista Vola-Golf toiminimen osamistajana (liite 7). Kunta oli myös osallisena laatimassa Peruvesi-Vihantasalmi matkailuhankkeen Master Plania sen eri selvityksineen.

Jää perusteltu epäily, että tämä alueen maanomistajien muiluttaminen mukaan epämääräisiin kaavoituskuvioihin on loppujen lopuksi ollut kunnan elinkeinojen kehityksessä valittu strategia ja tahtotila tai ainakaan kunnassa ei oltu osattu ennakoida sen yhteistyökumppaneiden maanhankintastrategiaa mm. käyttää maantietoimituksen tilusvaatimuksia ja maa-oikeutta apunaan. Kolmennesvuosiraportin mukaan Mäsek Oy:n sen aikaisessa johdossa oltiin suoranaisesti sokaistuneita kunnalle kerrotuista kehitysvisionista ja oletetuista 25-30 miljoonan euron sijoituksista.

Todettakoon tähän kunnan kaavoitus- ja teknisen osaston puolustukseksi se, että virheellisen kartan valmistelun aikana kunnassa kaavoitustoimea hoiti viransijainen. Todettakoon myös, että Mäsek Oy:n hallinto on sittemmin suurelta osin vaihtunut.

Voidaan syystä todeta, että Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeeseen panostetut yhteiskunnan verorahoista kerätyt tukieurot, minimissään 142 952 euroa, ovat täysin hukkaan heitettyä rahaa. Kunnan olisi pitänyt nähdä, että kyseinen ”kehitystyö” ei perustu mihinkään liike-elämän realiteetteihin, vaan hankkeessa on keskitytty etsimään alueen veturiyritystä, milloin mistäkin ilmansuunnasta itse tähän asemaan kykenemättä ja alueen maaomistajien maat on pyritty liittämään näihin epämääräisiin ja epärealistisiin suunnitelmiin pakonomaisesti. Alueen matkailuyrityksistä muutamia on jouduttu ELY-keskukselta, Leader-ryhmiltä ja ProAgrialta saatujen tietojen mukaan kehittämään jatkuvasti vuodesta toiseen yhteiskunnan tuella ilmeisesti siitä syystä, että yritysten liikeidea tai hallinto ei ole pätevä ja/tai toimiva. Tämän kaltaisilla yhteiskunnan tukitoimia jatkuvasti tarvitsevilla yrityksillä tuskin on jatkossakaan mahdollisuuksia menestyä normaalien yritysten tapaan ja nousta kaivatuksi alueen veturiyritykseksi.

Syy alueen kehittymiseen nykyiseen tilaan on varsin selvä: tarkoitus on ollut hyötyä perusteetta alueen ympäristöstä, ei itse tuottaa hyötyä muille. Alueen kehittäminen maa- ja hallinto-oikeuden ratkaisujen kautta ei ole ollut oikea tapa kehittää kuntaa, alueen imagoa ja elinkeinoja. Investointien jääminen murto-osaan esitetystä sekä julkaistut alueen yritysten taloudelliset tulokset, ml. joidenkin alueen matkailuyritysten raskaasti tappiollinen toiminta, osoittavat omalta osaltaan ideoinnin ja visioinnin olleen vailla todellisuuspohjaa.

Alueen matkailuyritysten liikeideoita tarkastellessa voidaan syystä kysyä, löytyykö Suomesta riittävästi alan harrastajia, jotka haluavat harrastaa golfia valtatie liikenteen aiheuttamassa 55 desibelin melussa rekkojen ja muiden ajoneuvojen vilistäessä lähes taukoamatta näkökentässä?

Mäntyharjun kunnan tulisi nyt vihdoin ymmärtää oma asemansa tässä kehityksessä ja laittaa tälle yhteistyökumppaneidensa harjoittamalle naapuruston muilutuksen kaltaiselle prosessille loppu. Useimmat niistä tahoista, jotka ovat tahtomattaan joutuneet ”kehittämisen” kohteeksi, toivovat saada olla jatkossa rauhassa vaatimuksilta ja muilta pakonomaisilta liitännöiltä tähän matkailuhankkeeseen. Tätä ei liene hankala ymmärtää kaiken matkailuhankkeen ympärillä tapahtuneen jälkeen.

Kunnan tulee edelleenkin jatkaa järkevällä ja realistisella pohjalla olevan yritystoiminnan tukemista olemassa olevilla resursseillaan.

Vastine:

Kaavatavoite huoltotieverkostosta on nimensä mukaisesti kuten kaavaselostuksessa on esitetty kaavaprosessin aikana osallisilta tullut tavoite, jonka huomioiminen ratkaistaan kaavaprosessissa. Sillä ei itsessään ole lainvoimaa vaan ainoastaan kaavakartta on lainvoimainen kaavadokumentti, jota kaavaselostus selittää ja tarkentaa.

Kaava-alueen ohjeelliset ajo-yhteydet on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään eivätkä ne rajoitu esim. valittajan tilaan 12:120. Ajo-yhteyksiin ei ole tulossa merkittäviä muutoksia suhteessa nykytilaan. Ainoastaan tilan 12:219 läpi menevät tieyhteydet poistuvat. Muilta osin ajo-yhteydet kulkevat nykyisten tielinjausten mukaisesti.

Kaavassa ei ole myöskään osoitettu kulkureittejä tilan 12:120 Kauppi alueelle.

Kaavaratkaisussa ei myöskään oteta kantaa esille nostettuun Peruveden ympäri kiertävän ”patikkapolun” suunnittelemiseen.

Osallisten osallistumismahdollisuutta kaavoitukseen on käsitelty valituksen perusteen 2 vastineessa.

Valituksessa ei ole kohdassa 8 tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo ranta-asemakaavaa hyväksyttäessä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

9.

Pyydän hallinto-oikeutta käyttämään laajaa tutkimisvaltaa ja tutkimaan muut mahdolliset puutteet ko. ranta-asemakaavassa mm. kaavamuistutusten ja –huomautusten materiaalin tasavertaisen kohtelun ja käytön osalta. Tämän hallintovalituksen tekijän näkökannasta kaavamuistutuksien materiaalia ei ole käytetty tai esitetty kaavamateriaalissa tasavertaisesti tai selkeästi.

Missään olosuhteissa yksittäisille kansalaisille ei tulisi kuulua kunnallishallinnon laillisuusvalvonta, hallinnon tulisi itse kyetä hoitamaan

omien päätöstensä valvonta. Kunta ei voi osaansa hoitaa, jos sen päätöksiin piilotetaan pelkästään yksittäisten toimijoiden etua ajavia tavoitteita. Mäntyharjun tapauksessa naapureihin kohdistunut kaavaan liittyvä painostus matkailun kehittämisen nimissä on kestänyt ja ylläpidetty jo vuosia, ja kuten lukuisista kaavan muistutuksista ja Peruveden rantaosayleiskaavan valitusprosessista on havaittavissa, on alueen kehityksen kulkuun yrittänyt vaikuttaa huomattava määrä ihmisiä tuomalla aiheelliset huolensa esiin mm. luonnon ja elinympäristön pilaantumisesta. Prosessin kuluessa näistä aiheista ei olla välitetty, vaan hankkeita on pyritty ”runttaamaan läpi” kohdan 1. perusteessa kerrotun mukaisesti. Mäntyharjun kunnan toimilla ja toisaalta toimimattomuudella on ollut osaltaan vaikutuksensa matkailuhankkeen suunnalta tulleen painostuksen jatkumiseen. Vastaavat matkailuhankkeet jättävät varjoonsa kaiken hyvän kunnassa tehdyn muun kehityksen ja työn.

Siteeraus Mäntyharjun Peruvesi-Vihantasalmi Vola-Golf - matkailuesitelmää vuodelta 2011:

*”Mäntymotellin koillispuolella oleva alue on ostettu Puutyöväen liitolta osin Orasmaa Oy:lle ja osin Mäntyharjun kunnalle. **Kunnan osaomistus on tae hankkeen kehitykselle.**” (liite 15).*

Kunta omistaa edelleen ko. alueen yhdessä liikekumppaninsa kanssa.

Vaadin oikeudenkäyntikulujani korvattavaksi.

Vastine:

Valituksessa ei ole kokonaisuudessaan kohdissa 1-9 esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo ranta-asetuskaavaa hyväksyttäessä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Mäntyharjun kunta toteaa edellä kohdissa 1-8 annetuissa vastineissa mainituilla perusteilla, että valituksessa ei näiden kohtien eikä kohdan 9 osalta ole tuotu esille mitään sellaista uutta seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa jo Peruveden ranta-asetuskaavaa hyväksyttäessä eikä sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Mäntyharjun kunta pyytää Itä-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään Mika Laitisen tekemän valituksen kokonaisuudessaan.

Koska valitus on perusteeton, tulee valittajan itse korvata oikeudenkäyntikulunsa.

Luettelo lausunnon liite asiakirjoista

Liite 1	Peruveden ranta-asemakaava kartta (1:2000) sekä kaavamerkinnot ja määräykset
Liite 2	Peruveden ranta-asemakaava selostus (selostuksen liitteet sisältävät mitoitustarkastelun ja OAS)
Liite 3	Vastineet Peruveden ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin
Liite 4	Vastineet Peruveden ranta-asemakaavan kaavaluonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin
Liite 5	Vastineet Peruveden ranta-asemakaavan kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin
Liite 6	Valtuuston hyväksymispäätös liitteineen, 14.8.2017
Liite 7	Golfkentän vaikutukset, 8.11.2012, GolfArk Oy
Liite 8	Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutos (kv 14.5.2014) kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset
Liite 9	Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutos (kv 14.5.2014) kaavaselostus
Liite 10	YTJ ote Mäntyharjun Suittimäki Oy, 2.11.2017
Liite 11	Kartta kiinteistöt joihin Mika Laitisen valituksessa viitataan
Liite 12	Kartta kaavarajaus ja kaava-alueeseen kuuluva osa tilasta 12:186
Liite 13	Kartta kaavaehdotuksesta annetut muistutukset
Liite 14	Kuulutukset