



**Vastaanottaja**

Mäntyharjun kunnanhallitus

**Muutoksenhaunalainen päätös**

Mäntyharjun kunnanvaltuusto, 07.03.2022, 14

**Valittaja**

**LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ**

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:
  - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen
  - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
  - osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
  - mahdolliset rakennushistoria-, kulttuuriympäristö- ja muinaisjäännöselvitykset
  - mahdolliset melu- ja tärinä- sekä liikenneselvitykset
  - kaikki muistutukset ja niihin annetut vastaukset
  - kaikki kaavasta sen eri valmisteluvaiheissa annetut lausunnot
  - alueella voimassa oleva hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen
  - asemakaavoissa hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen yleiskaavakartta kaavamerkintöineen, kaavamääräyksineen ja kaavaselostuksineen
  - yleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa mitoitustaulukko
  - karttaselvitys valituksenalaisten alueiden sijainnista, maanomistajista, tilojen rekisterinumeroista sekä niihin kohdistuvista aluevarauksista
  - maanomistajan toimesta laadituissa kaavoissa maanomistajan tai hänen edustajansa yhteystiedot

- valituksen kohdistuessa kaava-alueella olevien rakennusten kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin rakennusten omistajien yhteystiedot
- sekä muun tarvittavan selvityksen.

3. **Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista**, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.5.2022. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse [ita-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:ita-suomi.hao@oikeus.fi).

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 755/2022.

## LIITTEET

Valitus liitteinen

## HAO Itä-Suomi

---

**Lähetäjä:**  
**Lähetetty:** perjantai 8. huhtikuuta 2022 13.34  
**Vastaanottaja:** HAO Itä-Suomi  
**Aihe:** Valitus Mäntyharjun kv päätös 7.3.2022  
**Liitteet:** valitus hallinto-oikeuteen.pdf; KV\_0703\_2022\_pyälä14  
\_Kurkilahden\_alueen\_asemakaava.pdf; valtakirja.pdf

Lähetän oheisena valituksen koskien Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätöstä 7.3.2022.

Lähetän lisäksi kaavaa koskevia liitteitä kahtena eri viestinä, koska materiaali on niin paljon, että eivät saata lähteä yhtenä viestinä.

Tässä valituksen ohella liitteenä ote valituksenalaisesta päätöksestä ja valtakirja (liitteet 1-2).

Pyydän vahvistamaan vastausviestillä valituksen perilletulon ja tiedostojen avautumisen.

Ystävällisesti

asianjaja, Kouvola

Tämä sähköpostiviesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti jakamatta tai kopioimatta sitä.

## ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS

ASIA Valitus

VALITTAJA [redacted] omistajana.

### ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja, varatuomari Kouvola

### VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätös 7.3.2022 § 14, jolla päätöksellä valtuusto on hyväksynyt Kurkilahden alueen asemakaavan.

Päätös on pöytäkirjan otteeseen tehdyn merkinnän mukaan ollut 10.3.2022 alkaen nähtävillä kunnan kirjaamossa ja yleisessä tietoverkossa.

Valittajalle asianosaisena päätös on lähetetty tiedoksi postitse 30.3.2022 sen jälkeen, kun asiaa on puhelimitse tiedusteltu Mäntyharjun kunnasta.

### VAATIMUKSET

Valittaja ei hyväksy kaavaa siltä osin, kun puistoalue ja kevyen liikenteen polku, ns. rantaraitti on merkitty kulkemaan hänen omistamansa tilan alueella.

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa valtuuston hyväksymän kaavan tältä osin lainvastaisena ja muuttaa kaavaa siten, että rantaraitti ja puistoalue poistetaan tilan alueelta tai palauttaa kaavan kuntaan tällä tavalla muutettavaksi. Rantaraitti (puistoalue) on jo kaavan valmisteluvaiheessa poistettu Kurkilahden lounaisrannalta yksityisten maanomistajien maalta. Samassa asemassa olevia maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti.

Myöskään kunnan menettely kaavaa valmisteltaessa ja tiedoksi annettaessa ei kaikilta osin täytä lain säännöksiä.

## PERUSTELUT

Rantaan rajoittuvan tilan I pinta-ala on 1 600 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee ns. vahtitupa ja talousrakennus. Rakennukset ovat osa Mäntyharjun asema-aluetta, joka on kaava-asiakirjojen mukaan sopimuksella suojeltu valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu asema-alue. Kaava-asiakirjojen mukaan Senaatti-kiinteistöt on myynyt alueen rakennukset tontteineen yksityiselle omistajalle v. 2012. Tilalla on yhdessä puolisonsa kanssa ostanut tilan vuonna 2015. Vuonna 2021 tila on tullut kokonaan hänen omistukseensa.

Tilaa rasittaa jo tällä hetkellä kiinteistörekisteriin merkittynä rasiitteena tilan itäreunaa kulkeva tie, jonka leveys on 6 metriä (karttaliite). Tilan rantaviivan pituus käsityksen mukaan on 40-50 metriä.

Nyt esillä olevassa kaavassa tilan ranta-alue on puistoaluetta ja tilan läpi on merkitty kulkemaan ns. rantaraitti, joka kulkee tilan länsireunaa (rantaa) pitkin koko tilan leveydeltä. Tilalle ei jää lainkaan rantaviivaa kaavan (rantaraitin) toteutuessa.

Rantaraitti on kaavaan merkitty kulkemaan Mäntyharjun keskusta-alueen suunnasta tilan alueella sen rakennusten ja rannan välistä Kurkiniemeen, jossa sijaitsee mm. ravintola ja uimaranta.

Kaava toteutuessaan aiheuttaa tilalle *valittajalle* sen omistajana suurta ja kohtuutonta haittaa ja elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ainakin seuraavilla tavoilla:

- tila menettää rantaviivan ja ranta-alueen,
- tilan pinta-ala ja omistajan käytettävissä oleva piha-alue pienenee entisestään, jos tilan ranta-alue rajataan rantaraitilla kokonaan pois omistajan käytöstä,
- on kohtuutonta, että 1 600 m<sup>2</sup>:n suuruista tilaa rasiitetaan paitsi 6 m levyisellä tiellä (jo olemassa oleva rasite) myös rantaraitilla, joka rajaa ranta-alueen pois tilalta,
- ranta-alueen menettäminen vaikuttaa oleellisesti tilan käyttöön, alentaa merkittäväällä tavalla tilan arvoa ja heikentää tilan myytävyyttä, tila ei ole enää rantakiinteistö ja sen pinta-ala vähenee oleellisesti
- julkiseen käyttöön tuleva väylä tilan rakennusten ja rannan välillä ja tilan läpi johtaa omistajan yksityisyyden menettämiseen ja kotirauhan häiriintymiseen sekä siihen, että tilan omistajan omaisuus on alttiina ilkeille,
- tilan suojeltujen rakennusten ympärillä oleva kulttuurimaisema muuttuu oleellisesti rantaraitin myötä.

Perustuslain mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. MRL 54 §:ssä todetaan, että asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Lain

mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Rantaraitti pirstoo tilan pihapiirin ja muuttaa tilan suojeltujen rakennusten ympärillä olevan miljöön ja on myös siltä osin lainvastainen.

Kaava on lainvastainen, koska se aiheuttaa ja hänen omistamalleen tilalle kohtuutonta ja merkittävää sekä taloudellista että elinympäristön laatua heikentävää haittaa ja rajoittaa tilan käyttöä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tämä voidaan välttää ohjaamalla rantaraitti tilan kohdalta kulkemaan toisaalle ja jättämällä ranta-alue tilan käyttöön. Kaavoittajan velvollisuus on hakea vaihtoehtoisia ratkaisuja ja sijoittaa polku paikkaan, jossa sen elinympäristöä heikentävä vaikutus on vähäisin.

Kaava on kohtuuton ja lainvastainen myös sen vuoksi, että siinä asetetaan tilan maanomistaja eriarvoiseen asemaan toisiin maanomistajiin nähden. Rantaraitti suunniteltiin alun perin kulkemaan myös Kurkilahden länsirannalla yksityisten omistajien mailla. Vastustuksen ja huomautusten johdosta rantaraitti ja puistoalue päätettiin poistaa kaavasta Kurkilahden länsi-/lounaisrannan yksityisiltä maanomistajilta, vaikka siltäkin osin aiemmin voimassa olevassa asemakaavassa alue oli merkitty puistoalueeksi. Alueen kaavasunnittelusta vastaava Jarmo Mäkelä on kertonut Pitäjänuutisille (15.10.2021), että keväällä vanhalle valtuustolle tehtyyn kyselyyn vastanneista noin 70 % kertoi vastustavansa rantaraitin rakentamista. Syynä vastustukseen oli se, että käytännössä kävelytien rakentaminen olisi tarkoittanut pakkolunastuksia, sillä reitti olisi kulkenut länsirannalla usean yksityisen maanomistajan maiden läpi vieden niiltä rantaviivan.

tilan osalta rantaraitti huomautuksesta ja muistutuksesta huolimatta jätettiin kaavaan, vaikka vaikutukset tilalle ovat täysin samat – pakkolunastus ja rantaviivan menettäminen - kuin millä Mäkelä perustelee länsirannan rantaraitin poistamista kaavasta yksityisten maanomistajien osalta. Rantaraitti (puistoalue) on jo kaavan valmisteluvaiheessa poistettu Kurkilahden lounaisrannalta yksityisten maanomistajien maalta. Samassa asemassa olevia maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti ja samoilla perusteilla rantaraitti/puistoalue tulee poistaa tilan alueelta.

Kaavanlaatijan huomautukseen ja muistutukseen antamissa vastineissa kaavaratkaisun pysyttämistä on perusteltu sillä, että alue on voimassa olevassa asemakaavassa ja yleiskaavassa rautatiealuetta ja puistoa, josta vastineen mukaan nykyiset omistajat ovat olleet tietoisia.

Yleiskaava on vahvistettu v. 2008. Valtio on vuonna 2012 myynyt asema-alueen rakennukset alkuperäisestä käytöstään poistettuna yksityiselle omistajalle. Alueen luonne on tässä vaiheessa yksityisomistukseen siirtyneiden alueiden osalta muuttunut. Yleiskaavan voidaan katsoa tältä osin olevan vanhentunut. Joka tapauksessa Rantaraitin ja puistoalueen poistaminen tilan alueelta ei käytännössä ollenkaan tai ei ainakaan oleellisesti vaikuta asemakaavan tai

yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseen. Tilan \_\_\_\_\_ a maanomistajalle asialla on sen sijaan suuri merkitys.

\_\_\_\_\_ tila on yksityisessä omistuksessa ja ollut vapaa-ajan käytössä. \_\_\_\_\_ on käsityksensä mukaan kolmas omistaja tilalle. Kaavassa tätä yksityisomistusta ei voi jättää huomioon ottamatta. \_\_\_\_\_ ei ole tilaa ostaessaan ollut tietoinen rantaraittia koskevista suunnitelmista. Hän ei ole ollut omistajana tilaa lohkottaessa, joten hän ei ole ollut tietoinen lohkomisen yhteydessä käydystä keskustelusta, mihin kaavanlaatijan vastineessa viitataan.

Myös Kurkilahden länsirannalla rantaraitin alue on aikaisemmassa asemakaavassa merkitty puistoalueeksi. Lehtitietojen mukaan lahden kiertävä rantapolku on ollut merkittynä alueen kaavoissa aina 1970-luvulta lähtien ja aiheuttanut vuosikymmeniä epätietoisuutta rannan alueen asukkaissa. On ilmeistä, että myös tämän alueen maanomistajat ovat olleet tietoisia rantaraitista ja sitä koskevista suunnitelmista. Myös tältä osin (nykyisen kaavan merkinnät, tietoisuus) ratkaisu säilyttää rantaraitti kaavassa \_\_\_\_\_ tilan osalta ja poistaa länsirannan yksityisten maanomistajien osalta on eriarvoinen ja esitetyt perustelut \_\_\_\_\_ tilan osalta ovat kestävämmät.

Kunnan on lain mukaan toimittava hyvän hallinnon tavoitteiden ja periaatteiden mukaisesti myös kaavoituksessa. Yhdenvertaisuusperiaate on keskeinen hyvän hallinnon periaate. Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että samanlaisia tapauksia kohdellaan samalla tavalla. Tässä kaavoitusmenettelyssä \_\_\_\_\_ ja hänen omistamaansa tilaa ei ole kohdeltu samalla tavalla kuin muita alueen yksityisiä maanomistajia \_\_\_\_\_ tilan osalta rantaraitti on jätetty kaavaan ja rantaviiva voidaan pakkolunastaa. Muiden yksityisten maanomistajien osalta näin ei katsottu voitavan menetellä. Myös tämän vuoksi kaava on lainvastainen. Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusvaatimus ei myöskään toteudu tällaisessa ratkaisussa.

Jos kaavan alkuperäinen tarkoitus on ollut ulottaa rantaraitti kiertämään koko Kurkilahti, se jää jo nyt tehtyjen ratkaisujen johdosta toteutumatta. Se, että \_\_\_\_\_ rantaraitti \_\_\_\_\_ vaatimuksen mukaisesti poistetaan myös hänen omistamansa 1 600 m<sup>2</sup>:n suuruisen tilan osalta, ei oleellisesti vaikuta asiaan tai kaavan tavoitteisiin eikä sillä ole merkitystä kuntalaisille tai alueen käyttäjille. Tilalle aiheutuva kohtuuton haitta voidaan välttää ohjaamalla raitti tilan kohdalta toisaalle. Ei ole olemassa senlaatuista yleistä etua, jonka olisi välttämättä mentävä tässä tapauksessa yksityisen maanomistajan edun ja omaisuudensuojan ohi. Alueen asemakaavan luontoselvityksessä on todettu Asematien rajaavan itärannan puiston kapeaksi koko matkalta ja Asematien autoliikenteen hallitsevan puistoa. Puiston virkistyskäytön todetaan selvityksessä olevan tästä johtuen vähäisempää kuin muissa osissa puistoa. Myös tämä osoittaa asian merkityksettömyyden yleiselle edulle.

Kaavoittajan vastineessa on kirjoitettu alueen soveltuvan huonosti loma-asumiseen rautatiealueen ja läheisyydestä johtuen. \_\_\_\_\_ on tilan ostaessaan toki havainnut

sen sijaitsevan rautatiealueen läheisyydessä, mutta ei ymmärrä, mikä merkitys tällä seikalla on hänen rantaraittia koskevaan vastustukseensa liittyen. Sama koskee vastineessa esille otettuja ympäristön laatua turvaavia yleisiä määräyksiä. on tietoinen siitä, että -tilan rakennuksiin liittyy suojelumääräyksiä. Hän on omilla toimillaan pyrkinyt ylläpitämään rakennusten kuntoa ja miljöötä rakennusten ympärillä. näkemyksen mukaan rantaraitti rikkoo tämän miljöön muuttaen suojeltujen rakennusten ympärillä olevan kulttuurimaiseman oleellisesti.

Mäntyharjun kunta ei kaavan laatimisvaiheessa ole käynyt keskustelua kanssa, vaikka kaava vaikuttaa huomattavasti hänen oloihinsa ja etuunsa. Myös tämän vuoksi kunnan menettely kaavaa laadittaessa ja kaava on lainvastainen (MRL 6 §).

Mäntyharjun kunnan menettely kunnanvaltuuston päätöksen tiedoksiantoon liittyen ei täytä MRL:n säännöksiä. MRL:n 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa. : on tehnyt sekä huomautuksen että muistutuksen kaavan valmisteluvaiheen aikana ja pyytänyt lähettämään asiaa koskevat lain edellyttämät kannanotot ja päätökset itselleen. muistutusvaiheen jälkeen lähetetyssä vastineessa on ilmoitettu, että muistutuksen tekijöitä informoidaan kaavan hyväksymisprosessista. Kunta ei ole kuitenkaan oma-aloitteisesti ja viipymättä lähettänyt 10.3.2022 tietoverkkoon nähtäväksi asetettua valtuuston päätöstä Päätös on lähetetty 30.3.2022 vasta sen jälkeen, kun asiaa on tiedusteltu kunnasta.

katsoo, että hänen valituksensa tulee hyväksyä ja rantaraitti ja puistoalue poistaa kaavasta tilan : l osalta.

Varamme mahdollisuuden esittää lisäselvitystä asiaan.

Kouvolassa 7. huhtikuuta 2022

asianajaja, Kouvola



## LIITTEET

1. Valituksenalainen päätös, ote Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätöksestä 7.3.2022
2. Avoin asianajovaltakirja
3. Tilan lainhuutotodistus, kiinteistörekisterin ote ja karttaote
4. Tuloste Pitäjänuutiset-lehden 15.10.2021 julkaisemasta kirjoituksesta
5. Muistutus kaavaehdotuksesta
6. Kurkilahti kaavoittajan vastine luonnosvaiheen kuulemisista
7. Kurkilahti kaavoittajan vastine ehdotusvaiheen kuulemisista
8. Kaavaselostus Kurkilahden asemakaava
9. Kurkilahden asemakaava, kaavaehdotus
10. Aikaisemmin voimassa oleva Kurkilahden asemakaava
11. Kurkilahden asemakaava maanomistus
12. Kurkilahden asemakaava luontoselvitys
13. Mäntyharjun Kurkilahden kulttuuriympäristöselvitys ja rakennushistoriaselvitys

## ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS

**ASIA** Valitutuksen tarkentaminen

**VALITTAJA** Ti omistajana.  
I (Kouvola)

### ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja, varatuomari , Kouvola

### VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätös 7.3.2022 § 14, jolla päätöksellä valtuusto on hyväksynyt Kurkilahden alueen asemakaavan.

Päätös on pöytäkirjan otteeseen tehdyn merkinnän mukaan ollut 10.3.2022 alkaen nähtävillä kunnan kirjaamossa ja yleisessä tietoverkossa.

Horpulle asianosaisena päätös on lähetetty tiedoksi postitse 30.3.2022 sen jälkeen, kun asiaa on puhelimitse tiedusteltu Mäntyharjun kunnasta.

### TARKENNUS VAATIMUKSIIN

#### VAATIMUKSET

ei hyväksy *Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätöstä Kurkilahden alueen asemakaavan hyväksymisestä eikä kaavaa siltä osin, kun puistoalue ja kevyen liikenteen polku, ns. rantaraitti on merkitty kulkemaan hänen omistamansa tilan alueella.*

vaatii, että hallinto-oikeus *kumoo Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätöksen ja valtuuston hyväksymän kaavan tältä osin lainvastaisena ja muuttaa päätöstä ja kaavaa siten, että rantaraitti ja puistoalue poistetaan tilan alueelta tai palauttaa kaavan kuntaan uudelleen käsiteltäväksi ja tällä tavalla muutettavaksi.*

Rantaraitti (puistoalue) on jo kaavan valmisteluvaiheessa poistettu Kurkilahden lounaisrannalta yksityisten maanomistajien maalta. Samassa asemassa olevia maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti.

Myöskään kunnan menettely kaavaa valmisteltaessa ja tiedoksi annettaessa ei kaikilta osin täytä lain säännöksiä.

Mäntyharjun kunta tulee- ottaen huomioon kaikki asiassa esitetyt perustelut ja asian merkitys - velvoittaa korvaamaan oikeudenkäyntikulut asiassa. Tähän asti kertyneiden kulujen määrä on 1 004,40 €.

Edellä mainitulla tavalla tarkennettuna ja täydennettynä viittaamme ja vetoamme 8.4.2022 hallinto-oikeudelle esitettyyn valituskirjelmään perusteluineen ja liitteineen.

Varamme mahdollisuuden esittää lisäselvitystä asiaan.

Kouvolassa 11. huhtikuuta 2022

Laati:  
asianajaja, Kouvola