

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

PL 1744
70101 Kuopio

Asia: Valitus Kiteen kaupunginvaltuuston päätöksestä § 49 24.10.2016

Muutoksen hakijat:

Keski-Karjalan Luonto ry
Allintie 2
82500 Kitee

Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry
Keskijärventie 75
82120 Keskijärvi

Vaatus: Kiteen kaupungin kaavapäätös on kumottava ja kaava-asia palautettava uudelleen valmisteluun.

Perusteet**Kaavahierarkia**

UPM:n ranta-asemakaavan alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu vuonna 2010 Pyhäjärven rantaosayleiskaava, jonka Korkein Hallinto-oikeus kumosi vuosikirjapäätöksellään vuonna 2013. Korkeimman Hallinto-oikeuden hylkäyspäätös ei poista yleiskaavan laatimisen tarvetta alueelle. Korkein Hallinto-oikeus korosti päätöksessään muun muassa vesistöjen monimuotoisuutta todeten, että ”Kaavaa laadittaessa käytettävä vesistökohtainen mitoitusluku riippuu esimerkiksi vesistön ja sen rannan luonnonarvoista, veden vaihtuvuudesta ja syvyydestä sekä rantojen rakennettavuudesta ja nykyisestä rakentuneisuudesta”. Alueen maankäytön ratkaisemiseksi yleiskaavan laatimisen tarve on mielestämme kiistaton.

Tämä ranta-asemakaava täyttää yleiskaavan laatimisen perusteet. Voidaan perustellusti todeta, että tässä tapauksessa rantaosayleiskaava on nimetty ranta-asemakaavaksi. Yksityisellä maanomistajalla ei ole oikeutta laatia rantaosayleiskaavaa. Tämä velvollisuus kuuluu kunnalle, eikä sitä voi siirtää toiselle osapuolelle.

UPM:n ranta-asemakaava-alueen maankäyttö tulee perustua kunnan toimesta laadittavaan rantaosayleiskaavaan. Tässä tapauksessa laajalle alueelle sijoittuva maanomistus ei anna perusteita ratkaista alueen maankäyttö yksityisen/yksittäisen maanomistajan laatimalla ranta-asemakaavalla.

Pelkästään maanomistukseen perustuva lähtökohta ei muodosta automaattisesti riittävää edellytystä ranta-asemakaavan laatimiselle. Lain tarkoittaman tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja sen arvioinnin tulee perustua laaja-alaisesti MRL:n säädöksiin.

Ranta-asemakaava sisältää seudullisesti hyvinkin merkittäviä erilaisia vesi- ja maa-alueita. Ne sijoittuvat kahden entisen kunnan (Kitee ja Kesälahti) ja monen kylän alueelle. Vesialueita on kolmella valuma-alueella (kaavaselostuksen kartat s. 2 ja 6). Tämä kaava vaikuttaa välittömästi Puhoksen, Hummovaaran ja Kousan kyläalueiden maankäyttöön ja välillisesti tämän kaavan vaikutukset nousevat hyvin merkittäviksi.

UPM:n ranta-asemakaava sisältää luonnonolosuhteiltaan hyvin erilaisia ympäristöjä. Kaava-alueeseen kuuluu huomattava osa Natura-2000 verkostoon kuuluvan Pyhäjärven rantaa, pieniä järviä ja erillisiä lampia. Tämä kaava-alue ei muodosta luonnonolosuhteiltaan tarkoituksen mukaista kokonaisuutta maankäytön ratkaisemiseksi asemakaavatasolla.

Tässä laaja-alaisessa kaavassa yksityinen kaavan laatija on ottanut huomioon lähinnä vain omat tarpeensa uusien rakennuspaikkojen muodossa. Kun alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, tulisi ranta-asemakaavankin laatimisessa ottaa huomioon yleiskaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältövaatimukset. Muun muassa yleiset virkistystarpeet huomioiden, tämän alueen maankäyttö tulee ratkaista yleiskaavatasolla. Tämä kaava-alue käsittää yli 40km rantaviivaa, eikä tässä kaavassa ole osoitettu esimerkiksi yhtään yleistä venevalkamaa tai muutakaan yleiseen virkistyskäyttöön varattua kohdetta, lukuun ottamatta Valkiajärven rantaan lähinnä sukeltajien käyttöön osoitettua pientä aluetta.

Mitoitus

Edellä viitattu KHO:n päätös korosti vesistökohtaisten ominaisuuksien huomioonottamista mitoitusta määrättäessä.

Pyhäjärvellä ja lampialueen kullakin järvellä käytetään yhtä mitoituslukua Suuri-Nivunkia lukuun ottamatta. Mielestämme varsinkin suurimpien järvien rannoilla tulee käyttää vyöhykkeisyyttä, joka perustuu järven eri osien erilaisiin luontoarvoihin ja rakennettavuuteen. Lampialueella mitoitusrantaviivaa on kyseenalaisesti "venytetty" ottamalla mukaan myös heikosti rakennettavat soiset rannat, jotka antavat saman rakennusoikeuden kuin järven hyvin rakentamiseen soveltuvat rannat. Soiset rannat eivät saisi mielestämme antaa rakennusoikeutta yhtään.

Kaavassa ei ole mitenkään otettu huomioon alueelle ominaista pääosin erämaista ja harvaan asuttua luonnetta. Tällaisia hiljaisia erämaisia alueita ei

lähitienoilla ole. Suuri-Nivungin rannalla on vain pari mökkiä ja monet pienen järven ranta on vapaa.

Mitoituksessa ei ole otettu huomioon millään tavoin järvien vedenlaatua. Esimerkiksi Suomen kirkasvetisimpiin luonnon järviin kuuluvan Valkiajärven arvoa ei ole otettu huomioon mitoituksessa. Veden laatunsa ansiosta järvi on yksi parhaista sukelluskohteista Suomessa. Lampi on limnologialtaan jopa seudun muiden kirkasvetisten harjulampien joukossa poikkeuksellinen, koska sen vesi käytännössä on kokonaan pohjavettä, ja veden vaihtuminen siten erittäin vähäistä. Pienikin lisäkuormitus tulee muuttamaan lammen luonnontilaa; muutos tapahtuu erittäin hitaasti, sillä muuttuneen kuormitustason seuraukset näkyvät täysimittaisesti vasta teoreettisen viipymän aikamitassa, siis aikaisintaan vuosikymmenen kuluttua.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Laajalle alueelle laadittu ranta-asemakaava ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti. Yhden maanomistajan ranta-asemakaavaa laadittaessa tulevat vain yhden maanomistajan tavoitteet huomioiduksi. Muiden maanomistajien tavoitteita ei oteta mitenkään huomioon. Laajalla alueella maanomistajien mahdollisesti ristiriitaiset tavoitteet ja lain määräämät velvollisuudet tulee sovittaa yhteen yhdellä yleiskaavalla. Nyt kaavassa ei osoiteta yleisiä virkistysalueita kuin yksi. Nämä lain edellyttämät virkistysalueidenvaraukset jäävät muiden maanomistajien rasitteeksi.

Muita puutteita

Luontoselvityksessä ei mainita Pyhäjärvellä Pikkurinsaassa olevaa sääksen pesää. Läheiselle rannalle on kuitenkin osoitettu rakennuspaikkoja (kortteli 17 RA-3).

Keloniemessä luontoselvityksessä on todettu arvokas lähde. Sille on jätetty aivan liian vähän tilaa kahden korttelialueen (8 RA-3 ja 7 RA-3) väliin, jotta lähteikön luontoarvot säilyisivät.

Tässä kaavaehdotuksessa vaikutukset on arvioitu puutteellisesti. Esitetty rakentamisen määrä lampialueilla tulee aiheuttamaan merkittäviä välillisiä haittavaikutuksia alueen pesimälinnustolle. Esitetty rakentamisen määrä edellyttäisi kaavamääräyksen, jolla kielletään vesillä liikkuminen lintujen pesimäaikana (käytännössä koko kesän). Esimerkiksi Suuri-Nivungille osoitetut yli 40 loma-asuntoa tulisivat aiheuttamaan tälle pienelle vesistölle suorastaan kaaottisen tilanteen lintujen pesimärauhaa ajatellen.

Johtopäätös

Kiteen kaupungin kaavapäätös on kumottava, koska MRL:n asettamat edellytykset kaavan vahvistamiselle eivät täyty. Kaava on laadittu lain vastaisesti ja sen sisältö on lain vastainen.

Viitaten lain kohtiin

MRL:

1 LUKU, 1§, 5§

5 LUKU, 35§, 36§, 39§

10 LUKU, 73§, 74§, 75§ (11.6.2004/476)

Kiteellä 27.11.2016
Keski-Karjalan Luonto ry

Joensuussa 27.11.2016
Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri

Liitteet:

liite 1. Kiteen kaupunginvaltuuston päätös §49 24.10.2016 ja valitusosoitus

Lausuntomme kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa:

liite 2. Lausunto UPM Kymmene Oyj:n ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.6.2014

liite 3. Lausunto UPM Kymmene Oyj:n ranta-asemakaavan luonnoksesta 29.9.2015

liite 4. Lausunto UPM Kymmene Oyj:n ranta-asemakaavan ehdotuksesta 10.5.2016