

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

Kunnanhallitus 15.09.2025 § 187
537/10.02.03/2025

Valmistelija

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

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

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

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

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

Vastuuta kaavamuutoksen kustannuksista kaavan laatija arvioi seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus Kunnanhallitus

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

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

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

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

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

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

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

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

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Otteen oikeaksi todistaa

23.09.2025

Tuomas Rimpeläinen
pöytäkirjanpitäjä

Tiedoksianto

Julkaistu pvm 23.9.2025

Lähetetty pvm 23.9.2025

☒ sähköpostitse

☐ kirjeitse

☐ muu

Jakelu

Hakijat
tekninen johtaja
palvelusihteeri, tekninen toimisto

Yhteystiedot

litin kunta
Rautatienkatu 20–22, PL 32
47401 Kausala
puh. 020 615 9600
faksi 020 615 9617
kirjaamo@iitti.fi

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 187**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Yleistiedoksiannossa sekä julkisessa kuulutuksessa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla. Jos ilmoitus julkaistaan kunnan verkkosivujen lisäksi myös sanomalehdessä, katsotaan tiedoksiannon tapahtuneen kuitenkin seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta verkkosivuilla.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinna hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Käyntiosoite: Arvikaistonkatu 5, 13100 Hämeenlinna
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2269
Puhelinnumero: 029 564 2210 (asiakaspalvelu)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\) \(Finlex\)](#) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää litin kunnan kirjaamosta.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 32, 47401 Kausala
Käyntiosoite: Rautatienkatu 20, 47400 Kausala
Sähköpostiosoite: kirjaamo@iitti.fi
Faksinumero: 020 615 9617
Puhelinnumero: 020 615 9600

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

litin kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kunnanhallitus

§ 187

15.09.2025

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Iitin kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kunnanhallitus

§ 187

15.09.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 187

Muutoksenhakukielto

Seuraavista päätöksistä ei saa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 2. mukaan valittaa tai ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 187

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Iltin kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 32, 47401 Kausala
Käyntiosoite: Rautatienkatu 20, 47400 Kausala
Sähköpostiosoite: kirjaamo@iitti.fi
Faksinumero: 020 615 9617
Puhelinnumero: 020 615 9600

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää litin kunnan kirjaamosta.

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.