

Esitys suojelu- ja rakennuskieltomääräykseksi, kiinteistö 90-430-4-1

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 77
90/10.02.02/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi, gsm 040 355 6320, email: mikko.luostarinen@heinavesi.fi

Heinäveden kuntaan on saapunut 20.2.2025 päivätyllä kirjeellä *Esitys suojelu- ja rakennuskieltomääräykseksi* nimetty kaavamuutosesitys. Esitys on tehty neljän yksityishenkilön toimesta asiakirjoissa nimetyn asiamiehen välityksellä. Esitys koskee toimitettujen liiteasiakirjojen mukaisesti merkittyä osaa Heinäveden kunnan Patoonkosken alueella sijaitsevasta kiinteistöstä 90-430-4-1 Taivallahti. Pääkohtina esitetään, että Heinäveden kunta:

1. määrää Heinäveden pohjoisten alueiden oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavalla sijaitsevalle, liitekartassa merkitylle alueelle (jäljempänä "Suojeltava alue") suojelumääräyksen rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen suojelemiseksi;
2. määrää välittömästi Suojeltavalle alueelle väliaikaisen rakennuskiellon yleiskaavan laatimisen ajaksi sellaisin ehdoin, että alueella sijaitsevaa rakennusta tai niiden osaa ei saa purkaa ilman kunnan erikseen antamaa purkulupaa.

Pääasiallisina perusteina edellä mainituille toimenpiteille esitetään seuraavat:

Suojeltavalle alueelle on annettava suojelumääräys, koska Suojeltavalla alueella sijaitsee paikallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä rakennuksia sekä kiinteitä muinaisjäännöksiä, minkä lisäksi Suojeltavan alueen on katsottava sisältävän erityisiä ympäristö- ja maisemallisia arvoja. Suojelumääräyksen antaminen on välttämätöntä kyseisten arvojen suojelemiseksi.

Suojeluesityksen kohteena sijaitseva rakennusryhmä sijaitsee Heinävedellä Koskenniemessä, entisen Patoon kosken niskalla. Rakennusryhmään kuuluvat vuonna 1954 Outokumpu Oy:n johdon kalastusmajaksi rakennetut hirsinen majarakennus, hirsinen sauna, seuraavina vuosina rakennetut hirsinen aittarakennus, hirsinen puuvajamäen päällä sekä niiden muodostama toiminnallinen kokonaisuus.

Esityksen tekijöiden mukaan Patoon kalamaja, saunarakennus, majoitusaitta ja puuvaja muodostavat maakunnallisesti merkittävän rakennusryhmän, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennushistorian, rakennusten käytön ja erityisten ympäristöarvojen kannalta. Lisäksi esityksen perusteluissa tuodaan esille, että Suojeltavalla alueella sijaitsee muinaisjäänösrekisterin kohde numero 1000044806. Kysymyksessä on kiinteä muinaisjäänös.

Esityksen tekijöiden näkemyksen mukaan Suojeluesityksen kohteena olevaa aluetta on pidettävä sellaisena rakennusperintö-, kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja sisältävänä kokonaisuutena, että se on syytä suojella yleiskaavalla annettavalla suojelumääräyksellä.

Saadun selvityksen mukaan esityksen kohteena olevalle rakennusryhmälle on esityksen tekijöiden toimesta haettu rakennusperinnön suojelemista annetun lain (498/2010) mukaista suojelua Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta. ELY-keskus on 22.8.2023 antamallaan päätöksellä hylännyt suojeluesityksen. Esityksen tekijät ovat valittaneet päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka 19.6.2024 antamassaan päätöksessä on katsonut, että ELY-keskuksella on ollut riittävä harkintavalta olla suojelematta rakennuksia. Heinäveden kunta on puoltanut hakemuksen mukaista rakennusperintölain suojeluesitystä 13.3.2023 antamallaan lausunnolla.

Esityksen kohteena olevalla kiinteistöllä kyseinen rakennusryhmä on Heinäveden Pohjoisten alueiden rantaosayleiskaavassa merkinnällä ARA, osoitettu loma-asuntojen / ympärivuotisten asuntojen alueeksi. Rantaosayleiskaavassa ei ole tunnistettu tai kohdistettu kiinteistölle erityisiä suojelumerkintöjä yleiskaavatasolla. Pohjois-Karjalan voimassa olevassa maakuntakaavassa ei ole kohdistettu esityksen kohteena olevaan kiinteistöön sen käyttöä rajoittavia tai siihen kohdistuvia merkintöjä. Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa *"Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue, Karvio – Valamo – Lintula"* aluerajauksen sisällä.

Kunnalle toimitettu esitys sisältää yhteensä 13 liiteasiakirjaa, joista käy yksityiskohtaisesti ilmi esityksen tekijöiden asiassa esille tuomat perustelut sekä mainitun rakennusperintölain mukaisen suojeluesitysprosessin kulku ja asiaratkaisu.

Kaavamuutoksen vireilletulon sekä suojelu- ja rakennuskieltomääräyksen asettamisen arviointi alueidenkäyttölain ja muiden vallitsevien seikkojen perusteella

Alueidenkäyttölain 35 § mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 36 § mukaisesti kunnan tehtävänä on huolehtia yleiskaavan laatimisesta ja ajan tasalla pitämisestä, jolloin kunnan tehtävänä on arvioida kaavan ajantasaisuus sekä muutoksen vireilletulon edellytykset ja päättää kaavan muuttamisen aloittamisesta. Mainitun lain 38 § säädetään, että *Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.*

Alueidenkäyttölain 36 § ja 38 § mukaisesti kunnan on ensisijaisesti ratkaistava yleiskaavan muuttamisen tarve ja päätettävä kaavan muuttamisen vireilletulo ja toissijaisesti arvioitava rakentamiskiellon ja toimenpiderajoituksen asettamista kaavan laatimisen ajaksi.

Kuntaan toimitetun esityksen ja sen liiteaineiston sekä kiinteistötietojärjestelmän perusteella kaavamuutosesityksen *"suoja- ja rakennuskieltomääräyksen"* kohteena oleva kiinteistö 90-430-4-1, ei ole esityksen tekijöiden hallinnassa. Esityksen tekijät ovat olleet kiinteistön osalla vuokralla ja omistavat vuokra-alueella olevat rakennukset toimitetun selvityksen perusteella. Kiinteistön vuokrasopimus on päättynyt 30.6.2023. Toimitettujen asiakirjojen perusteella esityksen tekijöillä ei ole voimassa

olevaa omistus-, hallinta tai vuokrasuhdetta esityksen kohteena olevaan kiinteistöön. Kiinteistörekisteriin merkitty, lainhuudon haltija ja kiinteistön omistaja on ilmaissut kielteisen kantansa suojeluun rakennusperintölain mukaista rakennusten suojelemista koskevan prosessin yhteydessä useaan kertaan sekä erikseen nyt käsillä olevasta suojelu- ja rakennuskieltomääräys -esityksestä yksityiskohtaisesti perustellen. Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle määräyksillään kohtuutonta haittaa.

Alueidenkäyttölain 74 § perusteella ranta-alueita koskevan suunnitelman vireille saattamisen oikeus on kohdistettu nimenomaisesti maanomistajaan. Asiassa saadun selvityksen perusteella esityksen tekijöillä ei ole maanomistaja -tyyppistä asianosaisuutta edellä mainitun mukaisen kaava-aloitteen tekemiseksi kiinteistöä koskien. Tämän perusteella asiassa jää arvioitavaksi voimassa olevan yleiskaavan ajantasaisuus.

Alueen rantaosayleiskaavan muutos on laadittu vuonna 2020. Kaavamuutoksen yhteydessä on toteutettu kaava-aluetta koskevat, yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävät selvitykset kattavasti, huomioitu valtakunnalliset alueidekäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja viranomaisen kaava-aluetta koskevat lausunnot, eikä esityksen kohteena olevaa kiinteistön osaa ole toteutettujen selvitysten tai muiden maankäyttöä ohjaavien suunnitelmien perusteella tunnistettu erityisiä esityksessä mainittuja arvoja omaavaksi alueeksi. Myöskään vireillä olevassa Pohjois-Karjalan 2 vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu alueelle esityksessä mainittuja arvoja tai merkintöjä. Yleiskaavan voidaan katsoa täyttävän sille lainsäädännössä asetetut sisältövaatimukset ja ajantasaisuuden, kun huomioidaan, että alueen maankäyttöä, yleiskaavan laadintaa tai sisältövaatimuksia ohjaavassa lainsäädännössä tai muissa lainvoimaisissa suunnitelmissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia kaavan laatimisen jälkeen, jotka tulisi huomioida yleiskaavan päivittämisellä. Huomioitavaa asiassa on myös maanomistajan ilmaisema kielteinen suhtautuminen esityksen mukaista kaavan muuttamista koskien, omistamallaan kiinteistön alueella.

Esityksen mukaista rakennettua ympäristöä ja rakennusryhmää koskeva suojelu on arvioitu erillisessä rakennusuojeluesityksessä ja suojelua koskevassa päätöksenteossa kielteiseksi ELY-keskuksen toimesta, jolloin suojelun osalta kaavan laadintahetken ja nykyhetken välillä ei ole tapahtunut kaavan päivittämistä edellyttävää muutosta. Se, että kunta on rakennusperintölain mukaisessa suojeluprosessissa puoltanut suojelua, ei suoraan merkitse yleiskaavan muutoksen tarvetta, varsinkin kun huomioidaan, että suojeluesitys ei ole menestynyt. Rakennuksia koskevan suojelun osalta on todettava, että suojelun arviointi on toteutettu ELY-keskuksen toimesta kattavasti ja perustellusti, niin maakunnalliselta kuin paikalliselta tasoltakin ja erityisesti suojelun kokonaisharkinnan osalta, jossa arvioitavaksi tulee myös hallintasuhteiden eriytyminen. Yleiskaava on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jolla osoitetaan tavoiteltu maankäytön kehityksen periaate ja rakentamisen ohjaus. Edellä mainitun perusteella kaavan voidaan katsoa olevan ajan tasalla myös rakennetun ympäristön osalta.

Esityksessä esiin tuotu hallitusohjelman kirjaus Palokin koskialueen vapauttamisesta tai voimalaitoksen mahdollisten ohitusuomien rakentamisesta, ovat hankkeina sellaisia, joita ei voida lähteä ennakoivasti alueen yleiskaavan muuttamisella ratkaisemaan. Vireillä olevien selvitysten osalta kunta kaavoitusviranomaisena seuraa edellä mainittujen hankkeiden

etenemistä ja arvioi hankkeiden varsinaisen luvitusvaiheen ja mahdollisesti myöhemmin toteutukseen etenevän mallin perusteella alueen yleiskaavan muuotostarpeita. Pelkkä hallitusohjelman kirjaus asiasta ei ole peruste arvioida yleiskaavan ajantasaisuutta tai saattaa sen päivittämistä vireille.

Esityksessä mainittujen muinaismuistojen osalta yleiskaava on ajantasainen, kun huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset sekä se, että muinaismuistolaki (295/1963) suoraan määrittää niiden suojelun. Rantayleiskaavassa ei ole erikseen tarpeen osoittaa yksityiskohtaisesti muinaismuistojen suojelua koskevia kohteita. Tämä on yleiskaavan ohjaustavoitteet ja sisältövaatimukset huomioiden yleisesti käytössä oleva menettely, joka myös kyseisen yleiskaavan osalta on asiaa valvovien tahojen toimesta hyväksytty.

Kaavalliseen suojeluun ja toimenpiderajoituksiin liittyy keskeisesti kokonaisharkinta. Suojelulla tulisi lähtökohtaisesti olla toteutuakseen edellytykset, sen tulee olla tarkoituksenmukaista ja oikeudenomistajille kohtuullista ja täyttää kaavalle asetetut sisältövaatimukset. Esityksen mukaisessa tapauksessa, omistus- ja hallintasuhteiden eriytymisestä, omistusoikeudellisten tahojen eriävistä mielipiteistä ja yleisistä suojelun toteutumisen edellytyksistä arvioiden, yleiskaavan muutoksella esityksen mukaisesti ei arvioida saavutettavan suojelun kannalta tarkoituksenmukaista tilaa, joka olisi oikeudenomistajille kohtuullinen. Yleiskaavan muutokselle ei katsota olevan edellä mainitut seikat huomioiden perusteita. Asiakirjojen perusteella huomionarvoista on myös suojeluintressin ja maanvuokrasopimuksen päättymisen yhteys. Asiakirjojen perusteella esityksen tekijät ovat selvittäneet rakennusten purkamista ja hävittämistä vuokraoikeuden päättymisen johdosta, joka osin antaa ristiriitaisen kuvan suojeluesityksestä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että
1) Heinäveden kunta ei ota vireille Pohjoisten alueiden rantaosayleiskaavan muuttamista tehdyn esityksen mukaisesti ja hylkää kuntaan 20.2.2025 tehdyn esityksen suojelu- ja rakennuskieltomääräykseksi.

Perusteena esityksen hylkäämiselle on seuraavat:

Alueidenkäyttölain 36 § mukaisesti kunnan tulee huolehtia yleiskaavan ajan tasalla pitämisestä. Kunnan on ensisijaisesti arvioitava, onko yleiskaava ajantasainen ja päätettävä muuttamisen aloittamisesta, mikäli sille on kaavan sisältövaatimukset huomioiden perusteita. Lain 39 § mukaisesti yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava, siten kuin siitä erikseen säädetään sekä yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

Lainvoimaisessa maakuntakaavassa ei ole osoitettu muutosesityksen mukaisia erityisiä perusteita suojelumääräykselle, jotka olisi huomioitava kaavan ajantasaisuutta arvioitaessa. Alueen rantayleiskaava on laadittu vuonna 2020, ja kun huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja kaavoituksen yhteydessä tehty selvitykset, ei kaavan tältä osin voida katsoa olevan vanhentunut alueidenkäyttöä osoittavien merkintöjensä osalta ja kaavan voidaan katsoa täyttävän ajantasaisuuden vaatimukset.

Alueidenkäyttölain mukaisesti yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Esityksen kohteena oleva alue ei ole esityksen

tekijöiden hallinnassa ja maanomistaja on vastustanut kiinteistön käytön rajoittamista ja sille esitettyjä suojelumääräyksiä aiemmassa rakennusten suojeluhakemuksessa sekä tehdystä esityksestä. Kun huomioidaan esityksen mukaisen kaavamuutoksen mahdollisesti aiheuttama käyttörajoitus kiinteistöön, suhteutettuna voimassa olevaan kaavaan ja alueidenkäyttölain mukainen maanomistajan oikeus saada kaavamuutos vireille, esityksen tekijöiltä puuttuu arvioinnin mukaan vireille saattamisen maanomistuksellisen asema ja kunnan vireille panemana kaavan muuttamisesta aiheutuisi lain tarkoittama kohtuuton haitta alueen maanomistajalle, siten kuin se on mainittu toimitetuissa liiteasiakirjoissa maanomistajan toimesta ja erikseen esityksestä kuultaessa.

Muinaismuistoja koskeva laki (295/1963) koskee Suomessa olevia kiinteitä muinaismuistoja ja kyseinen lainsäädäntö määrittää niiden suojelun ja viranomaiset. Rantayleiskaavassa ei ole tarpeen esittää muinaismuistojen sijaintia tai suojelua erikseen. Tämä on yleiskaavan ohjaustavoitteet ja sisältövaatimukset huomioiden yleisesti käytössä oleva menettelytapa, joka myös kyseisen rantayleiskaavan laatimisessa on asiaa valvovien viranomaisten toimesta hyväksytty. Kaavan katsotaan tämän perusteella olevan ajantasainen, eikä muutokselle ole perusteita.

Rakennusten suojelemista koskeva asia on ratkaistu muutosesityksessäkin mainitun mukaisesti erillisellä päätöksellä, eikä päätöksestä aiheudu yleiskaavan muuttamisen tarvetta, kun huomioidaan, että rakennusten suojelua koskeva päätös on ollut kielteinen. Tältä osin yleiskaavan merkinnät ovat ajan tasaiset.

Edellä mainitun arvioinnin ja asiasta muodostetun kokonaisharkinnan perusteella, Heinäveden kunta ei katso yleiskaavan muutoksen vireilletulolle perusteita.

2) Koska Heinäveden kunnan Pohjoisten alueiden rantayleiskaavan kaavamuutos ei tule vireille, esityksen mukaisen rakennuskiellon määrittämisen tutkimiselle ei ole alueidenkäyttölain 38 § mukaisia perusteita. Tältä osin esitys jätetään tutkimatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen oli kokouksessa kuultavana tämän asian osalta.