

**Kaavatoimikunta**

Aika 26.11.2024 klo 14:00 - 15:16

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
Sisällysluettelo		
§ 23	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 24	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 25	Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen	5
§ 26	Puistoalueiden maanhankinta	6
§ 27	Kaavoituskatsaus 2024 - 2025	9
§ 28	Ajankohtaiset asiat	10
§ 29	Muut asiat	11
	Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	

**Kaavatoimikunta**

Aika 26.11.2024 klo 14:00 - 15:16

Paikka Kunnanvirasto, kokoushuone Kustavus

## Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Raitala Pekka	14:00 - 15:16	puheenjohtaja	
	Sankari Jeremias	14:00 - 15:16	valtuuston puheenjohtaja	
	Pentikäinen-Laine Maija	14:00 - 15:16	teknisen lautakunnan puheenjohtaja	
	Karnaattu Markku	14:00 - 15:16	ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Fågel Jarkko	14:00 - 15:16	sivityslautakunnan puheenjohtaja	
	Seppälä Jarkko	14:00 - 15:16	kunnanjohtaja	
	Id Nico	14:00 - 15:16	kaavoittaja	
	Mara Juha	14:00 - 15:16	johtava rakennustarkastaja	
	Myntti Janne	14:00 - 15:16	tekninen johtaja	
	Piiroinen Nico	14:00 - 15:16	ympäristönsuojelutarkastaja	Etäyhteydellä
	Kemppi Pirjo	14:00 - 15:16	pöytäkirjanpitäjä	

Poissa	Kuivalainen Harri	14:00 - 15:16	kaupunginarkkitehti, asiantuntija	
--------	-------------------	------------------	--------------------------------------	--

Käsitellyt asiat §:t 23 - 29

Pöytäkirja yleisesti  
nähtävilläPöytäkirja on julkaistu Hartolan kunnan verkkosivuilla [www.hartola.fi](https://hartola.fi/kunta-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-poytakirjat-ja-viranhaltijapaatokset/)  
<https://hartola.fi/kunta-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-poytakirjat-ja-viranhaltijapaatokset/>

**§ 23 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätösehdotus	Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukiello, vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntalaki 136 §).

**§ 24 Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jarkko Fågel ja Maija Pentikäinen-Laine
Päätösehdotus	Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukiello, vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntalaki 136 §).

**§ 25 Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen**

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Esityslista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi.
Päätösehdotus	Esityslista hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto, vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntalaki 136 §).

**§ 26 Puistoalueiden maanhankinta**

Dnro

279/10.01.00.00/2024

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Kaavatoimikunta merkitsi asian tiedokseen.
Asian käsittely	Kiireellisimpiä kohtia ovat vt 4:n länsipuolella olevat VL-alueet. Voidaanko puistoja lunastaa vain muutamalta maanomistajalta. Taajama-alueen kaavamuutokset. Ajantasakaavan päivittäminen opiskelija työnä. Kokonaiskäsitys mihin puistoja halutaan jätettäväksi. Kartalle myös kunnan omistamat puistoalueet.
Esittelijä	tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta keskustelelee puistoalueiden lunastamisesta/ maan vaihtamisesta ja merkitsee asian tiedokseen.
Valmistelija/ lisätietojen antaja	tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi

Asian valmistelu

**Asian tausta ja lainsäädännölliset lähtökohdat**

Hartolan kunnan keskustaajamassa on useita yksityisessä omistuksessa olevia asemakaavoitettuja puistoalueita. Puistoalueilla on kaavasta johtuva maankäyttöä ja rakentamista koskeva rajoitus. Tyypillisesti kuntien asemakaavojen puistoalueet kuuluvat kunnan omistukseen. Tämä omistussuhde on myös maanomistajan kannalta perusteltu, koska nämä eivät voi asemakaavoitetulla puistoalueella täysimääräisesti käyttää kyseistä maaomaisuutta.

Kunnalla on lunastusvelvollisuus puistoalueisiin, mutta velvollisuus astuu voimaan vasta, kun maanomistajan rakennuslupa hylätään. Lunastuksesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 101 ja 102 §:ssä.

**MRL 101.1 §**

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

## MRL 102 §

Kunnalle tai valtiolle 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (21.4.2023/752)

Kunta ja valtio vapautuvat lunastus- tai korvausvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta aluetta voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla yksityisiin tarpeisiin eikä lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon niitä muutoksia omistussuhteissa ja kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan tai asemakaavan hyväksymisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten.

Tiedossa olevat keskustajaman asemakaavoitetut, yksityisessä omistuksessa olevat puistoalueet esitetään kartalla, joka valmistuu kokoukseen mennessä. Hajanaisten kaavoituksen lähtötietojen takia kyseisessä kartassa voi olla puutteita.

### **Menettelytapa maanhankinnassa**

Kunnan kannattaa ensi sijassa käyttää maanvaihtoa puistojen hankkimiseksi vapaaehtoisilla järjestelyillä. Lunastustoimitus voi tuoda yllättäviä korvaustasoja, eikä ole myöskään pakkokeinoluonteensa vuoksi sovelias lähtökohtaiseksi toimintatavaksi.

Maanvaihto on kiinteistökaupan muoto, joka on saantona ja menettelytapana verrattavissa tavanomaiseen kiinteistökauppaan. Maanvaihdon osalta etuna on se, ettei kunnan tarvitse kiinteistötoimituskuluja lukuun ottamatta käyttää maanhankintaan määrärahoja. Menettelytavan etuna on myös neuvottelun myötä lähtökohtaisesti parempi mahdollisuus saavuttaa molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

Maanhankinta edellyttää poliittista tarveharkintaa puistoalueiden toteutuksesta. Tältä osin on mahdollista myös luopua tiettyjen puistoalueiden maanhankinnasta. Mikäli maanhankintaan ei ryhdyttäisi, olisi luonnollinen seuraus tälle kyseisiä asemakaavoja koskeva kaavamuuotos, jossa kaava muutettaisiin tai kumottaisiin. Kaavamuutosten osalta tulee huomioida lainsäädännön edellytykset kaavoitukselle. Asemakaavoitetuilla alueilla edellytetään riittävään lähivirkistysalueiden määrää.

### **Maanhankinnan tavoitteet**

Maanhankinnan tavoitteena on varmistaa asemakaavoituksen toteutuminen ja turvata samalla maanomistajien oikeus maaomaisuutensa käyttöön.

Muutoksenhaku                      Muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely                      kunnanhallitus

Jakelu

Aikaisemmat käsittelyt

Liitteet

Liite1    Kartta muiden omistamista puistoalueista

**§ 27 Kaavoituskatsaus 2024 - 2025**Dnro  
284/10.03.00.03/2024

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Kaavatoimikunta kävi läpi kaavoituskatsauksen vuosille 2024 - 2025 ja lähettää sen edelleen ympäristölautakunnalle hyväksyttäväksi.
Esittelijä	rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572 etunimi.sukunimi(at)heinola.fi
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta käy läpi kaavoituskatsausluonnoksen vuosille 2024 - 2025 ja tekee siihen mahdolliset muutokset sekä lähettää sen edelleen ympäristölautakunnalle hyväksyttäväksi.
Valmistelija/ lisätietojen antaja	toimistos sihteeri Pirjo Kemppi, 044 743 2293 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi
Asian valmistelu	Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat, niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.  Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.  Luonnos Hartolan kunnan kaavoituskatsaukseksi vuosille 2024 - 2025 esitellään kokouksessa.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jatkokäsittely	Ympäristölautakunta
Jakelu	Heinola kaupunkisuunnittelu

## Liitteet

Liite2 Hartolan kaavoituskatsaus 2024 - 2025

**§ 28 Ajankohtaiset asiat**  
Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Merkittiin ajankohtaiset asiat tiedoksi.
Päätösehdotus	Käsitellään kaavoituksen ajankohtaiset asiat.
Asiat	<p>Kaavoituksen ajankohtaiset asiat:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Valtuuston päätöksestä 21.10.2024 § 38 koskien Pieniä rantaosayleiskaavojen muutoksia ei ole kirjattu valituksia 26.10.2024 mennessä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden järjestelmään.</li><li>2. Kurpan ja Tainionvirran asemakaavan muutokseen seuraavat selvitykset:<ul style="list-style-type: none"><li>- luontoselvitys</li><li>- arkeologinen selvitys</li><li>- liikenneselvityksen tarve ja laajuus</li><li>- kulttuuriympäristöselvitys</li><li>- meluselvitys Sysmäntien varrelle.</li></ul></li><li>3. Rantaosayleiskaavojen päivittäminen – kaavoittain ei pieninä muutoksina.</li><li>4. Aurinkoenergiavoimalat – suurimmat suunnittelutarveratkaisulla.</li><li>5. Emätila(kantatila)mitoitus – maanomistajien tasapuolinen kohtelu</li><li>6. Vt 4:n varrelle liiketontteja mahdollisuuksien mukaan</li></ol>
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto, vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntalaki 136 §).

**§ 29 Muut asiat**

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös Seuraava kaavatoimikunnan kokous pidetään 8.5.2025 klo 14.00.

Asian käsittely

Päätösehdotus Merkitään muut asiat tiedoksi.

Muut asiat Kaavatoimikunnan seuraava kokous.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto, vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntalaki 136 §).

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29**

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntalaki 136 §)