

Helsingin hallinto-oikeus
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry (Y-1960218-3)

VALITUS

Päätös, josta valitetaan:

**Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 13.9.2022 pitämän kokouksen päätös (§54, 240/10.03.99.05/2022) hylätä maisematyöluvasta 2022-6 tehdyt oikaisuvaatimukset ja myöntää maisematyölupa Kiinteistö Oy Porvoon Leporannalle (kiinteistönro 434-404-3-234)
Päätöksen antopäivä 20.9.2022, nähtäville 21.10.2022, kirjeen postitusleima 21.9.2022, perille saantipäivä 23.9.2022).**

VAATIMUKSEMME

- 1) Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry (Lkyl) vaatii, että valituksen kohteena oleva maisematyölupa lainvastaisena kumotaan.
- 2) Valituksen kohteena olevan maisematyöluvan täytäntöönpano kielletään, kunnes asiassa on annettu lainvoimainen ratkaisu.
- 3) Asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Vaatimuksen perustelut

MRL 60 §:n mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen asemakaavan perusteella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, sellaisen rakennuksen rakentamiseen, jolla on ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Tällaisessa tilanteessa kunnan on suoritettava asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 103 §:n mukaan maisematyölupaan sovelletaan soveltuvin osin maankäyttö- ja rakennusasetuksen lukujen 10-13 rakennuslupaa koskevia säädöksiä.

MRA:n 11 luvun 68 §:ssä todetaan, että mikäli on ilmeistä, että MRL 60 §:n tarkoittama asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava lupahakemuksen vireilletulosta asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle. Luvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu.

MRL 61 §:n mukaan jos arvioinnissa todetaan asemakaava vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista.

Edellä kuvattujen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen pykälien mukaisesti:

- Valituksen kohteena oleva maisematyöluva on rinnastettava maankäyttö- ja rakennusasetuksen vaatimusten osalta soveltuvin osin rakennuslupaan. (MRA 103 §)
- Loviisan kunnan olisi tullut suorittaa asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi ja lykätä maisematyöluvun käsittelyä arvioinnin ajaksi (MRA 68 §, MRL 60 §)
- Kyseisellä maisematyöluvalla ilmeisesti on ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, koska se koskee metsänhakkua suurella osalla kaavan pinta-alasta (MRL 60 §).
- Maisematyöluvun hyväksymispäätös perustuu asemakaavaan, joka on hyväksytty 25.6.1969 ja on siten yli 50 vuotta vanha. Asemakaava on myös merkittävältä osaltaan edelleen toteutumatta, sillä maisematyöluvun kohdealueella sijaitsevaa asemakaavan AR-aluemerkintää ei ole toteutettu (kts. Kuva 1-2). Siten kunnan on suoritettava asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi. (MRL 60 §)
- Alueen yli 50 vuotta vanha asemakaava on nyt valmisteilla olevan osayleiskaavan selvitysten ja luonnosten perusteella ilmeisen vanhentunut. Luontoselvityksissä alueelta on todettu useita arvokkaita luontokohteita, jotka on merkitty osayleiskaavaluonnokseen säilyttävillä kaavamerkinnoillä (luo). Siten maisematyö lupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muutosta. (MRL 61 §)

Edellä kuvatuin perustein, maisematyöluvun hyväksymispäätös on kumottava, koska se perustuu lainvastaisesti vanhentuneeseen asemakaavaan. Päätös on kumottava myös valmistelussa tapahtuneet menettelyvirheen vuoksi, koska Loviisan kunta ei ole suorittanut lain vaatimaa asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Maisematyöluvassa 2022-6 luvitettu työ on kuvattu epätäsmällisesti eikä siinä tunnusteta/tunnisteta hakkuualueen jo selvitettyksi tulleita luontoarvoja, eikä sen kytkeytymistä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan (2020). Myönnetyn luvan mukaisesti toimien hakkuualueella osayleiskaavan valmistelussa esiin tulleet luontoarvot suurelta osin menetetään, koska puistoksi kaavoitetulla alueella hakkuut on mahdollista toteuttaa kuten tavanomaisissa talousmetsissä (MOTO- ja metsätraktoriurat). Edelleen lupahakemuksessa viitataan tonttilohkomisiin ja niiden valmennushakkuihin hyvin epämääräisellä tavalla.

Hakemuksen kohteena oleva alue on Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa 2050 (2020) määritelty kokonaisuudessaan virkistysalueeksi. Virkistysalueet palvelevat kaikkia kuntalaisia ja laajemmin koko maakunnan väestöä. Loviisan kaupunki on ollut mukana tässä maakuntakaavoitusprosessissa, ja se on hyväksytty osaltamme.

Valkon osayleiskaavaprosessi puolestaan on paraikaa työn alla. Siihen liittyen on tehty maisematyö lupahakemuksen kohdealueelta useampia luontoselvityksiä. Koko toimenpidealue on niissä arvioitu arvoalueeksi, tärkeäksi viherkäytäväksi merenrantaan ulottuvana metsäalueena, jossa on useita tunnistettuja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-3-merkinnät, kuva 3).

Maisematyö lupaa on haettu metsäalueelle, joka on useiden lepakkolajien tärkeää ruokailualueita. Lepakot tarvitsevat ruokailuunsa varjoisia metsäalueita, eivät puistoasentoon harvennettuja metsiköitä. Suomea ja myös Loviisaa sitovat Eurobats-sopimuksen mukaiset lepakoiden suojelumääräykset.

Lisäksi maisematyö lupahakemuksen selostusosassa kerrotaan lyhyesti hakkuiden tarkoituksesta: ”Tulevaisuudessa tarkoitus lohkoa tontteja myyntiin.” Tonttien lohkomisen maakuntakaavassa virkistysalueeksi määritellylle alueelle ei onnistune, eikä näin ollen mitään sitä valmistelevia toimia pidä luvittaa.

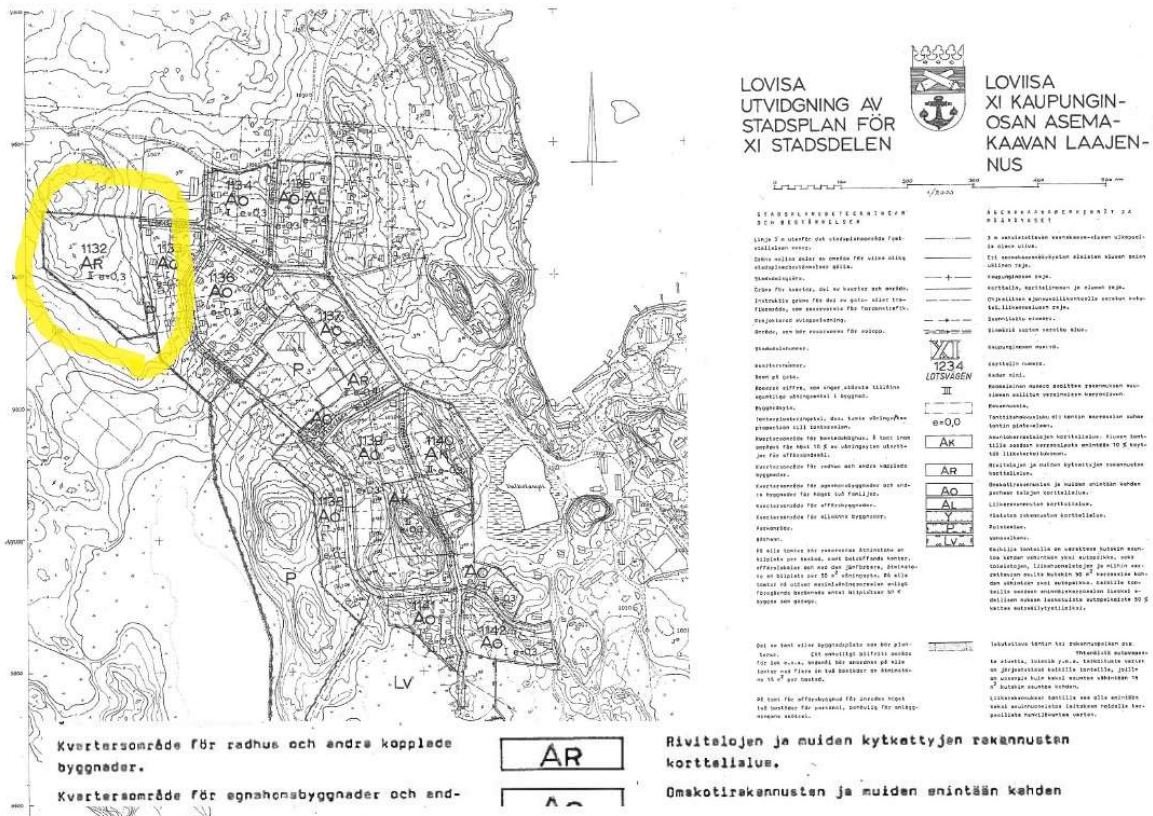
Lkyl on tuonut esiin edellä esitettyjä seikkoja luvan kuulemisvaiheen aikana jättämässämme muistutuksessa sekä oikaisuvaatimuksessa. Niitä ei ole huomioitu. Sen sijaan juuri ennen lautakunnan kokouksen alkua luvan hakija Reijo Wuorio on pitänyt lautakunnalle ja virkamiehille oman puolen tunnin mittaisen infotilaisuutensa, josta ei ole pöytäkirjaa tai muuta dokumentaatiota. Asia käy ilmi lautakunnan jäsenen eriyvästä mielipiteestä, joka on pöytäkirjaotteen liitteenä. Tällä suullisella tiedoksiannolla on vaikutettu tai pyritty vaikuttamaan lautakunnan jäseniin tavalla, jota emme hyväksy ja jota pidämme hyvän hallinnon vastaisena.

Lähteinämme mm Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2018 ja Valkon lepakkoselvitys 2020.

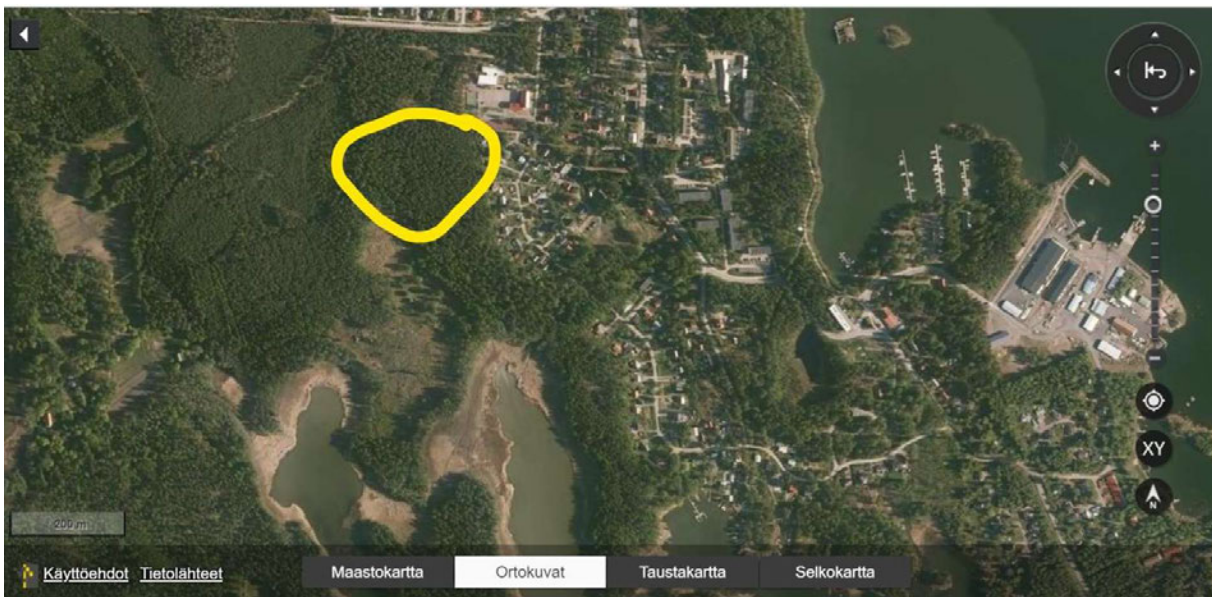
Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry
Y-1960218-3.

Puheenjohtaja

sihteeri

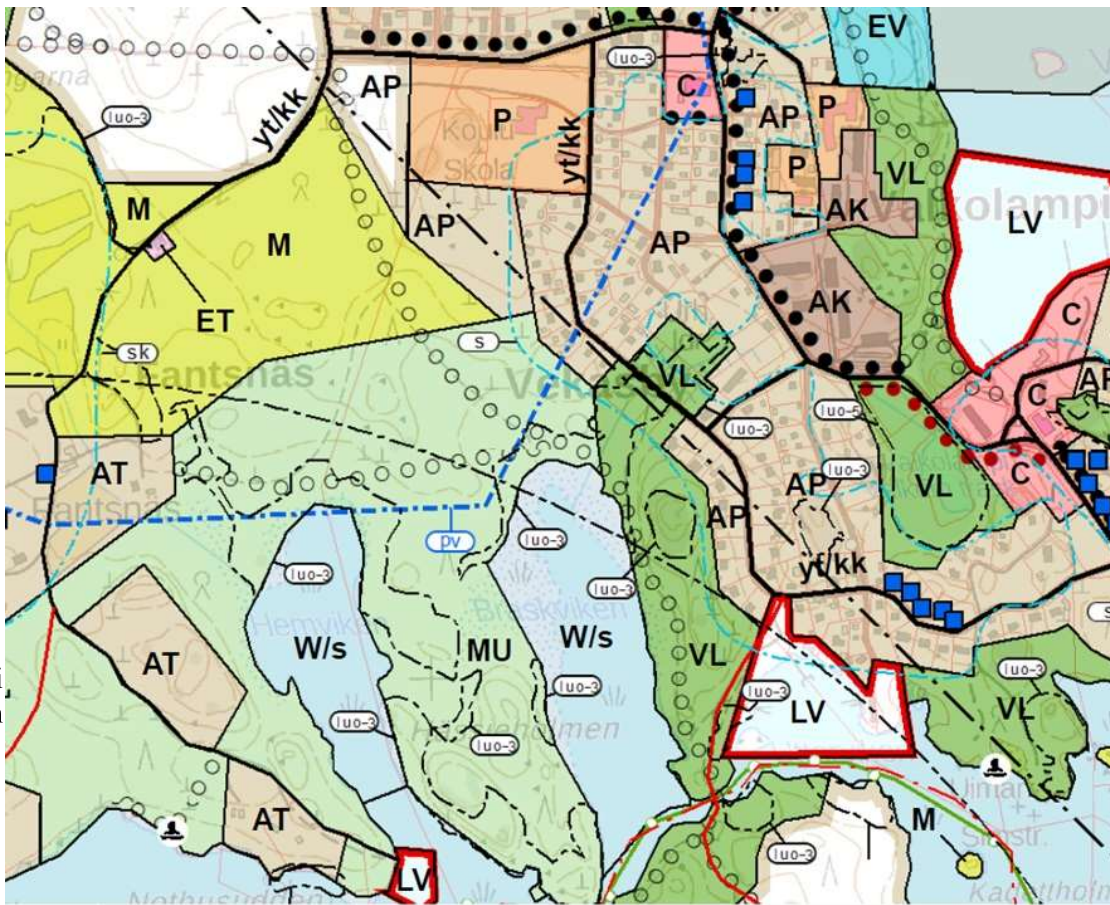


Kuva 1. Asemakaavan AR-merkintä on toteutumatta (merkitty keltaisella).



Kuva 2. Asemakaavan toteutumattoman AR-alueen likimääräinen sijainti tuoreella ilmakuvalla.

Ku
va
3.
Ote
Val
kon
osa
ylei
ska
ava
n
luo
nno
kse
sta
VE
1.
Mai
sem
aty
ölu
pah
ake
mu
kse



n alueella on useita arvokkaita luontokohteita osoittavia luo-merkintöjä.