



17.05.2021

Vastaanottaja:
ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS
Viite:
Lausuntopyyntö
23.4.2021
20816/03.04.04.04.16/2021

Valituksen alainen päätös:
Kaupunginvaltuusto
22.3.2021 § 15
Punkaharjun keskustaajaman ajantasaistus

LAUSUNTO

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon valituksesta, joka on tehty Savonlinnan kaupunginvaltuuston 22.3.2021 § 15 päätöksestä "Punkaharjun keskustaajaman ajantasaistus". Päätöksellä valtuusto hyväksyi Punkaharjun keskustaajamaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle on esitetty valitus;

Maa-alueen omistaja, Punkaharjun Sahakiinteistö Oy vaatii, että Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätös valituksen kohteena olevan korttelin nro 51 TY-1 ja tontin numero 740-598-2-68 osalta kumotaan. (Puhdistettava/kunnostettava maa-alue)

Lisäksi valittaja tarkentaa erillisellä kirjeellä, että valitus koskee vain kiinteistöä 740-598-2-68.

Kuntalain 135 §:n perusteella valtuuston päätökseen saa tehdä valituksen, jos päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valittaja ei tarkemmin esitä, millä tavalla päätös olisi lainvastainen.



Valittaja esittää vaatimuksensa tueksi hallinto-oikeudelle kiinteistöllä toimineiden vastuuhenkilöiden todistuksia siitä, ettei kiinteistöllä ole tehty tai tapahtunut maaperää pilaavaa toimintaa.

Asemakaavassa kaavatontille 2 on osoitettu merkintä ja määräys;

saa-1:

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoittuvan toiminnan vaatimuksia.

Toiminnan muuttuessa ja ennen maahan kajoamista on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen.

Asemakaavamääräys (saa-1) on laadittu Valtakunnallisen Maaperän tilan tietojärjestelmän tietoihin perustuen. Tietojärjestelmän yksi käyttötarkoitus on tiedon tuottaminen ja jakaminen viranomaisille maankäytön suunnittelua varten. Kaava-alueen kohdekortit ovat kaavaselostuksen liitteenä numero 10.

Kiinteistöllä 740-598-2-68 on toiminut talotehdas 1968-1995. Talotehtaiden toiminnassa riskin maaperälle aiheuttaa erityisesti kemikaalien käsittely ja varastointi.

Tietojärjestelmässä kohde on luokassa selvitystarve.

Kohteen liittämistä Maaperän tilan tietojärjestelmään on lähetetty kirje 10.5.2007 kiinteistön omistajalle, Punkaharjun Sahakiinteistöt Oy:lle.

Kiinteistönomistajalla on mahdollisuus tarkastaa ja korjata omaa kiinteistöään koskevia tietoja Maaperän tilan tietojärjestelmässä. Ilmeisesti maanomistaja ei ole näin tehnyt.

Valittaja ei ole ottanut asiaan liittyen yhteyttä myöskään kaupungin ympäristöviranomaiseen.

Saa-1 -merkintä oli asemakaavassa luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Valittaja ei jättänyt palautetta luonnoksen tai ehdotuksen ollessa nähtävillä. Kaupungin kaavoituspalveluun valittaja otti yhteyttä ensimmäisen kerran, kun kaupunginvaltuusto oli jo asemakaavan hyväksynyt.

Kaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä on toimittu siis parhaan olemassa olevan tiedon mukaan. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus on toteutettu maankäyttö-



ja rakennuslain ja -asetuksen vaatimalla tavalla. Muutoinkin valtuuston hyväksymä asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukainen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen hallinto-oikeudelle esitetty selvitys ei todista päätöstä eikä asemakaavaa lainvastaiseksi.

Kaavamääräyksen (saa-1) ei voida katsoa olevan maanomistajalle kohtuuton.

Haitallisia aineita voi joutua maaperään erilaisten onnettomuuksien, vahinkojen tai pitkän ajan kuluessa tapahtuneiden vähittäisten päästöjen seurauksena. Joskus syynä on aiempi käytäntö haudata jätteitä maahan.

Talotehdas on toiminut alueella 1968-1995 ja sen jälkeen muuta teollisuutta. Vuosikymmenien kuluessa, maanomistajien ja toimijoiden vaihtuessa tieto aiemmista tapahtumista saattaa kadota, mutta haitalliset aineet maaperässä saattavat säilyä.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja mahdollisesti löytyvät pilaantuneet alueet on kunnostettava vasta ryhdyttäessä rakentamaan, kun tulevat toiminnot ja niiden sijainti tiedetään.

Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen on maanomistajan oman edun mukaista. Näin toimien voidaan terveysriskien lisäksi esimerkiksi välttää rakentaminen pilaantuneille maa-alueille ja vähentää viivytyksiä ja odottamattomia kustannuksia.

Tietojärjestelmään ja asemakaavaan merkityt tiedot vähentävät riskejä ja auttavat maanomistajaa myös silloin, kun maanomistajan on tehtävä selkoa maaperän tilasta. Maanomistajan tai vuokraajan on kerrottava uudelle omistajalle tai vuokraajalle seikoista, jotka ovat saattaneet tai saattavat pilata maaperää tai pohjavettä. Tästä ns. selontekovelvollisuudesta on säädetty ympäristönsuojelulaissa. Jos maanomistaja laiminlyö selontekovelvollisuutensa, voi ostaja vaatia hinnanalennusta, kaupan purkua tai vahingonkorvausta, mikäli myöhemmin ilmenee, että maaperä on pilaantunut.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Valituksenalainen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.



Savonlinnan kaupunki toistaa, että valtuuston hyväksymä asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukainen. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen vaatimalla tavalla.

Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden johdosta valtuuston päätöstä tulisi muuttaa.

Edellä sekä kaava-aineistossa esitettyjen tosiseikkojen perusteella Savonlinnan kaupunki esittää pyydettyään lausuntonaan kohteliaimmin Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, että valitus hylätään ja kaupunginvaltuuston päätös pysytetään kokonaisuudessaan voimassa.

Savonlinnan kaupunginhallitus