

Khall 7.10.2024
Lüte nro 61 § 122

Vastaanottaja: HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS

Laatija: Kivijärven kunta

Päiväys 02.10.2024

Asia: **Kivijärven kunnan lausunto valitukseen, joka kohdistuu kunnanvaltuuston seuraavaan päätökseen:**

- Kivijärven kunnanvaltuuston päätös 24.6.2024 § 17
- Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon tai, jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Valittaja: Antti Ilmari Urpilainen

SISÄLLYS

1	ASIAN TAUSTA JA PÄÄTÖKSEN MUUTOKSENHAKUOIKEUS	3
1.1	Kunnanvaltuuston päätös 24.6.2024 § 17	3
2	KIVIJÄRVEN KUNNAN VAATIMUKSET	3
2.1	Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen	3
3	OIKEUDELLISEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHTIA JA YLEISIÄ HUOMIOITA.....	3
3.1	Kunnallisvalitusoikeudesta yleisesti.....	3
3.2	Kunnallisvalitusoikeuden tarkistaminen.....	4
4	KIVIJÄRVEN KUNNAN VASTAUS VALITUSPERUSTEISIIN.....	4
4.1	Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä.....	4
4.2	Päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa.....	4
4.3	Päätös ei ole muutoin lainvastainen	5
5	YHTEENVETO.....	11
5.1	Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle toimitettavat liitteet	11

1 ASIAN TAUSTA JA PÄÄTÖKSEN MUUTOKSENHAKUOIKEUS

1.1 Kunnanvaltuuston päätös 24.6.2024 § 17

Kaupunginvaltuuston päätös 24.6.2024 § 17 "Kivijärven rantaosayleiskaavan muutoksen osittaisen kumoamisen ja laajentamisen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutoksen pohjoisen osa-alueen hyväksyminen" on seuraava (ote päätöspöytäkirjasta):

"Kunnanhallitus esittää, että kunnanvaltuusto hyväksyy Kivijärven rantaosayleiskaavan muutoksen, osittaisen kumoamisen ja laajentamisen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutoksen pohjoisen osa-alueen MRL 37 §:n mukaisesti.

Päätös: Martinmäki, Sarèn, Kauppinen ja Urpilainen poistuivat esteellisinä kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi. Pöytäkirjantarkastajana Martinmäen tilalla toimi Kari Holm. Orvokki Karstinen oli läsnä tämän asian käsittelyn ajan Sarènin varajäsenenä.

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös: Martinmäki, Kauppinen, Urpilainen ja Petri Leppänen jääväsivät itsensä poistuen paikaltaan asian käsittelyn ajaksi. Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti."

Valtuuston päätökseen koskien rantaosayleiskaavan pohjoisen osa-alueen muuttamisen hyväksymistä haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

2 KIVIJÄRVEN KUNNAN VAATIMUKSET

Kivijärven kunta katsoo, että valitus ei anna aihetta kumota Kivijärven rantaosayleiskaavamutoksen pohjoisen osa-alueen hyväksymistä koskevaa päätöstä (kv. 24.6.2024 § 17). Valitukset kohdistuvat yksittäisille kiinteistöille, joiden osalta kunta antaa hallinto-oikeudelle tarvittavat selvitykset.

Kivijärven kunta vaatii kohteliaimmin, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää Antti Urpilaisen valituksen kokonaisuudessaan.

2.1 Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Kivijärven kunta lisäksi vaatii kohteliaimmin Hämeenlinnan hallinto-oikeutta velvoittamaan valittajan itse vastaamaan hänelle muodostuvat oikeudenkäyntikulut valituksen ilmeisen perusteettomuuden vuoksi Onnela-kiinteistöön kohdistuvan valituksen osalta.

3 OIKEUDELLISEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHTIA JA YLEISIÄ HUOMIOITA

3.1 Kunnallisvalitusoikeudesta yleisesti

Kaupunginvaltuuston päätös 24.6.2024 (§ 17)

Kunnallisvalitus, josta säädetään kuntalain 16 luvussa, on kunnan asukkaan keino valvoa kunnan toiminnan laillisuutta. Kunnallisvalitus myös antaa oikeussuojaa asianosaiselle häntä itseään koskevassa päätöksenteossa. Kunnallisvalitus tehdään hallinto-oikeudelle.

Kuntalain 137 §:n mukaan kunnallisvalituksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kunnallisvalituksen saa tehdä **vain laillisuusperusteella**. Se tarkoittaa sitä, että valittava saa vain, jos päätös itsessään tai päätöksentekomenettely on jollakin tapaa lainvastainen. Kunnallisvalituksen saa tehdä kolmella erilaisella perusteella, jotka ovat seuraavat:

1. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai
2. Päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
3. Päätös on muuten lainvastainen.

3.2 Kunnallisvalitusoikeuden tarkistaminen

Valituksen jättäjä, Antti Urpilainen asuu Kivijärvellä osoitteessa Mäkeläntie 161 b, 43800 Kivijärvi. Kuntalain perusteella Antti Urpilaisella on kunnallisvalitusoikeus päätöksiänsä.

4 KIVIJÄRVEN KUNNAN VASTAUS VALITUSPERUSTEISIIN

4.1 Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Antti Urpilaisen valituksessa ei ole tuotu esille valitusperusteita koskien päätöksen syntymisen virheellisestä järjestyksestä.

Päätöksentekomenettely koskien Kivijärven rantaosayleiskaavan pohjoisen osa-alueen hyväksymistä ei ole ollut lainvastainen eikä perustetta valittamiselle muodostu.

4.2 Päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltansa

Maankäyttö- ja rakennuslain 37 §:n mukaisesti: *”Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.”*

Kivijärven kunnanvaltuusto on täten MRL:n 37 §:n perusteella yksiselitteisesti ollut toimivaltainen päättämään Kivijärven rantaosayleiskaavamuutoksen pohjoisosan hyväksymisestä.

4.3 Päätös ei ole muutoin lainvastainen

4.3.1 Valituksen ote, jossa kaavaratkaisuun esitetään muutosta tilan 265-404-1-172 osalta:

Otteet valituksesta, muutosvaatimus nro 1:

Viesti: 1. "Muutosvaatimus: Kiint: 265-404-1-172 ostettu kunnalta, mökin laajentaminen ok-taloksi. Laajennettu ok-talo sijaitsee molemmilla tonteilla (265-404-1-170) ulkorakennukset tällä tontilla. Vaatimus: kaavamerkintä M, muutettava AO:ksi."

1.) 265-404-1-172 KALLIO OSTETTU KUNNALTA VAPAA-AJAN ASUNNON LAAJENTAMISEKSI OK-TALOKSI VALM. 1988 TALO SIJAITSEE OSIN TÄLLÄ TONTILLA KUIN MYÖS MUUT ULKORAKENNUKSET. KAAVASSA MERKILLÄ M, PITÄÄ OLLA AO."

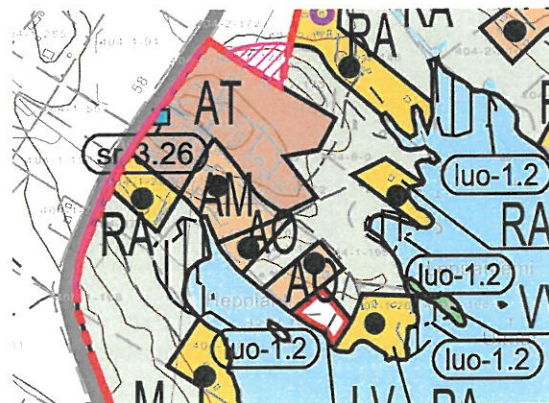
4.3.1.1 Kivijärven kunnan selvitys valituskohdan osalta

Kyseessä ovat Kallio ja Kallio I -kiinteistöt. Kuvassa 1 on punaisella korosteella esitetty Kallio-tilan kiinteistörajat.



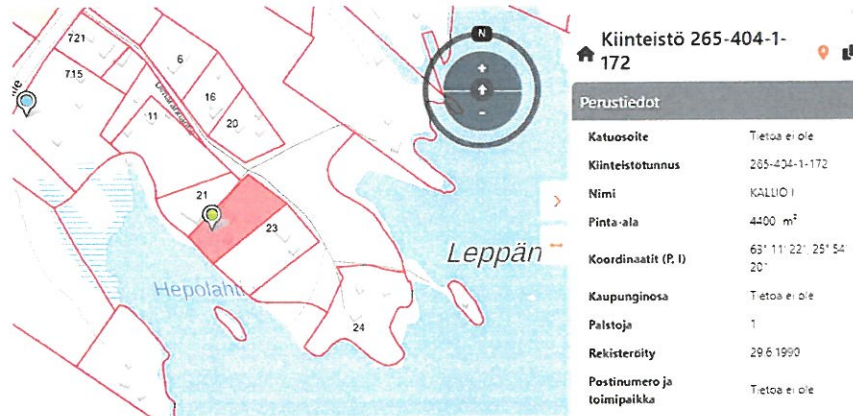
Kuva 1. Kallio-kiinteistön alue

Kuvassa 2 on ote rantaosayleiskaavan hyväksytystä muutokartasta. Kallio-tila on huomioitu AO-rakennuspaikkana kaavaratkaisussa.



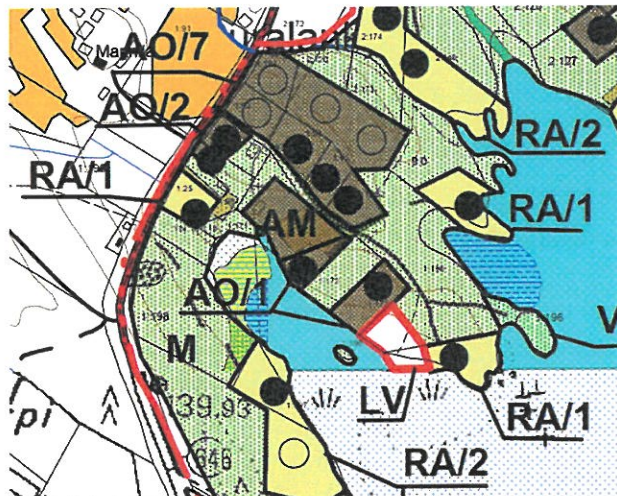
Kuva 2. Kallio-kiinteistön alue on AO-rakennuspaikka

Kuvassa 3 on esitetty Kallio I -kiinteistön kiinteistörajat ja kiinteistö punaisella korostevärillä.



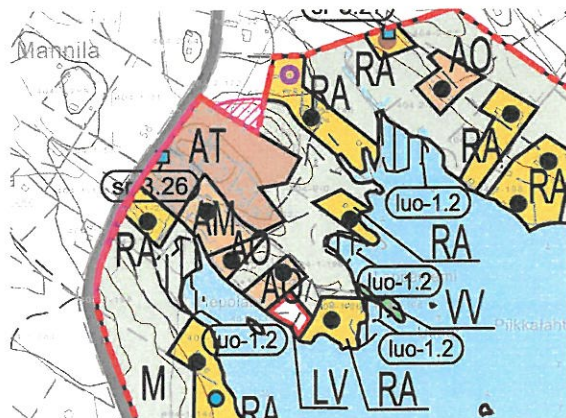
Kuva 3. Kallio I-kiinteistön alue

Voimassa olevassa Kivijärven rantaosayleiskaavassa ("vanhassa kaavassa") ei ole ko. Kallio I kiinteistöä osoitettu rantarakennusalueena tai -paikkana (ks. kuva 4). Alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi merkinnällä M.



Kuva 4. Kallio I-kiinteistön alue on M-aluetta voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.

Laaditussa Kivijärven rantaosayleiskaavan muutoksessa (ks. kuva 5) kyseistä Kallio I-kiinteistöä ei ole huomioitu viereiseen Kallio-tilan AO-rakennuspaikkaan kuuluvana osaluueena tai erillisenä AO-rakennuspaikkana.



Kuva 5. Kallio I-kiinteistön alue on M-aluetta rantaosayleiskaavan muutokartalla.

Kallio I kiinteistön osalta ei ollut nähtävillä rakennuslupatietoja karttapalvelussa kaavamuutoshankkeen aikana, minkä takia Kallio I- kiinteistöä ei ole huomioitu rakentamisalueena. Kohteesta ei jätetty myöskään mielipidettä tai muistutusta kaavaprosessin aikana.

Rakennusvalvonnasta on saatu valitusasian käsittelyn yhteydessä tieto, että kiinteistön alueelle rakennetun talousrakennuksen rakennuslupa on myönnetty v. 1988 (lupanro 55). Kallio-tilalle sijoittuvan vakituisen asunnon alkuperäinen rakennuslupa (loma-asunto) on myönnetty v. 1988 (lupanro 14) ja sen muutos vakituiseen asuinkäyttöön on käsitelty v. 1988 (lupanro 54). Tällä perusteella Kallio -kiinteistön AO-aluetta olisi tullut laajentaa Kallio I -kiinteistön M-alueelle, mikäli lupatiedot olisivat selvinneet kaavamuutosprosessin aikana.

Kunta on myynyt nykyisen Kallio I-kiinteistön v. 1988 Leppäniemi-tilan määräalana ja on samalla edellyttänyt, että kiinteistön alueelle tulisi rakentaa asuinrakennus, jota ei ole kuitenkaan rakennettu (ks. kauppakirjan kohta 8, rakentamisvelvoite). Rakentamisvelvoite on kauppakirjassa sidottu sopimussakkoon (ks. kauppakirjan sopimuskohta 12). Asuinrakennuksen rakentaminen olisi todennäköisesti edellyttänyt poikkeamisluvan voimassaoloa. Myyntiasiakirjoja ei ole laajemmin käytettävissä eli myyntipäätökseen mahdollisesti liittyvää poikkeamiskäsittelyä ei ole tiedossa. Kyseessä olisi Lääninhallituksen aikainen päätös, mikäli poikkeaminen olisi ratkaistu ennen kiinteistön myyntiä. Asiasta on oltu yhteydessä myös Keski-Suomen ELY-keskukseen (arkistoasiat); arkistosta ei löytynyt kohteeseen liittyvää poikkeamislupaa.

Kiinteistöä ei ole huomioitu AO-alueena tai erillisen AO-rakennuspaikkana voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa, minkä perusteella on myös tullut käsitys, ettei ko. kiinteistö ole rakentamisaluetta. Nyt laaditun rantaosayleiskaavan ja voimassa olevan rantaosayleiskaavan emätilaselvityksen perusteella emätilalla ei ole jäljellä rantarakennusoikeutta siten, että Kallio I -kiinteistö voitaisiin osoittaa erillisenä AO-rakennuspaikkana, mutta se olisi voitu osoittaa Kallio -tilan AO-rakennuspaikan laajennusalueena siten, ettei emätilan rantarakennuspaikkojen lukumäärä kasva.

Mikäli kaavamuutosta ei hyväksytä kiinteistön Kallio I alueella, jää vanha rantaosayleiskaava alueella voimaan, missä ko. Kallio I -kiinteistö on myös M-aluetta. Valituskohteen osalta kaavan pohjoisosan hyväksymättä jättäminen ei ole valittajan osalta asian tilaa parantava.

4.3.1.2 Kivijärven kunnan yhteenveto valituskohdan osalta

Kappaleessa 4.3.1.1 mainituin selvityksin ja perusteluin valituksessa ei ole esitetty selaista perustetta, jonka johdosta kaupunginvaltuuston päätös 24.6.2024 § 17 olisi muuten lainvastainen koko pohjoisen osa-alueen osalta. Valitus kohdistuu yksittäiseen kiinteistöön ja sen lupahistoriaan.

4.3.2 Valituksen ote, jossa kaavaratkaisuun esitetään muutosta tilan 265-404-1-303 osalta:

Ote valituksesta: "2. Muutosvaatimus: Kiinteistön 265-404-1-303 Onnela Kiinteistö-tunnukset on kaavassa vanhat. Vaatimus: Kiinteistötunnus kaavaan ajan tasalle.

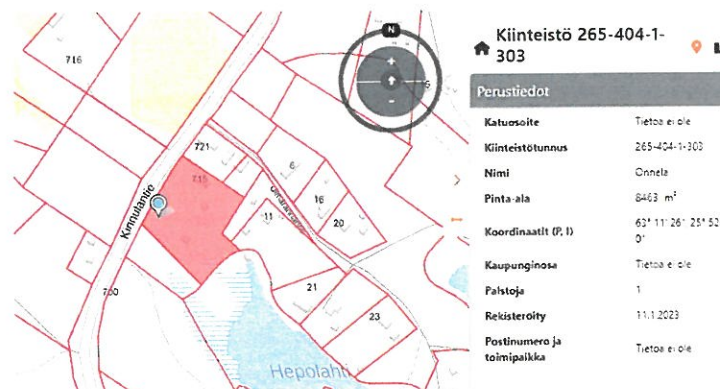
2) 265-404-1-303 ONNELA JOKA ULOTTUU VESIJÄTTÖALUEESEEN SAAKKA KIINTEISTÖLLÄ ON JO 49 VUOTTA SITTEN RAKENNETTU VAPAA-AJAN ASUNTO. KAAVASSA VÄÄRÄ KIINTEISTÖTUNNUS.VAADIN OIKEITA AJAN TASALLA OLEVIA KIINTEISTÖTUNNUKSIA."

4.3.2.1

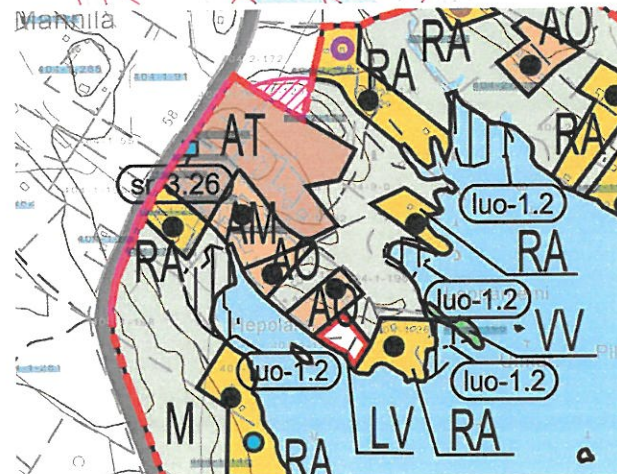
Kivijärven kunnan selvitys valituskohdan osalta

Kaavakartta laaditaan tietyn kiinteistöjaotuksen ajankohtana; kaavakartalla ei ylläpidetä ajantasaista kiinteistörajatietoa. Ajantasainen kiinteistörajatieto on maanmittauslaitoksen vastuulla haja-asutusalueilla. Rantaosayleiskaavojen laadinnan ja voimaantumisen jälkeen kiinteistörajatiedoissa tapahtuu usein ja pääsääntöisesti muutoksia, vaikka kaavanlaadinnan aikainen kiinteistörajatieto näkyisi rantaosayleiskaavan kaavakartalla. Kiinteistön muodostumista rajoineen ei kuitenkaan ratkaista rantaosayleiskaavalla. Rantaosayleiskaavalla osoitetaan eri maankäyttöalueet (M, A, RA, AM, V, SL jne.); lohkokilat sekä kiinteistörajat voivat poiketa eri maankäyttöaluerajoista.

Kuvassa 6 on ote Onnela -kiinteistön nykyisistä kiinteistörajatiedoista (syyskuu 2024):



Kuva 6. Onnela-kiinteistön alue, kiinteistön laajuus syyskuussa 2024



Kuva 7. Rantaosayleiskaavan muutuskartasta ote

Kuvassa 7 on ote Onnela-kiinteistön kaavaratkaisusta: Onnela-kiinteistö on osin AT-alueella, osin RA-alueella (loma-asuminen) sekä osin M-alueella. Kaavalla ei ratkaista kiinteistörajajoja vaan maankäyttöä eli esim. mitkä alueet ovat rakentamisalueita ja mitkä maa- ja metsätalousalueita. Valittajan loma-asunto sijoittuu RA-alueelle.

Kaavakartalla on tavoitteena esittää sama kiinteistörajatieto kuin kaavaa koskevassa emätilataulukossakin. Kivijärven rantaosayleiskaavan emätilaselvitys on laadittu jo vuonna 2017. Kaavoitus on kestänyt huomattavan pitkään, ja kaavan valmistelussa on tarpeen ilmetessä huomioitu myös kaavoituksen aikaiset muutokset kiinteistöjaotuksessa. Kun muutos kiinteistöjaotuksessa on tullut esille esimerkiksi kaavan kuulemisvaiheessa maanomistajan jättämässä palautteessa, on muuttunut kiinteistörajatieto tarkistettu ja huomioitu sekä palautteen käsittelyssä että kaavaan sen johdosta tehtävissä

muutoksissa, vaikka uutta muuttunutta kiinteistörajatietoa ei olisi kaavakartalle vaihdettu.

Onnelan nykyinen kiinteistö (265-404-1-303) on muodostettu 11.1.2023 kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen yhdistämällä kolmen eri kiinteistön alueita (ks. kuva 8):

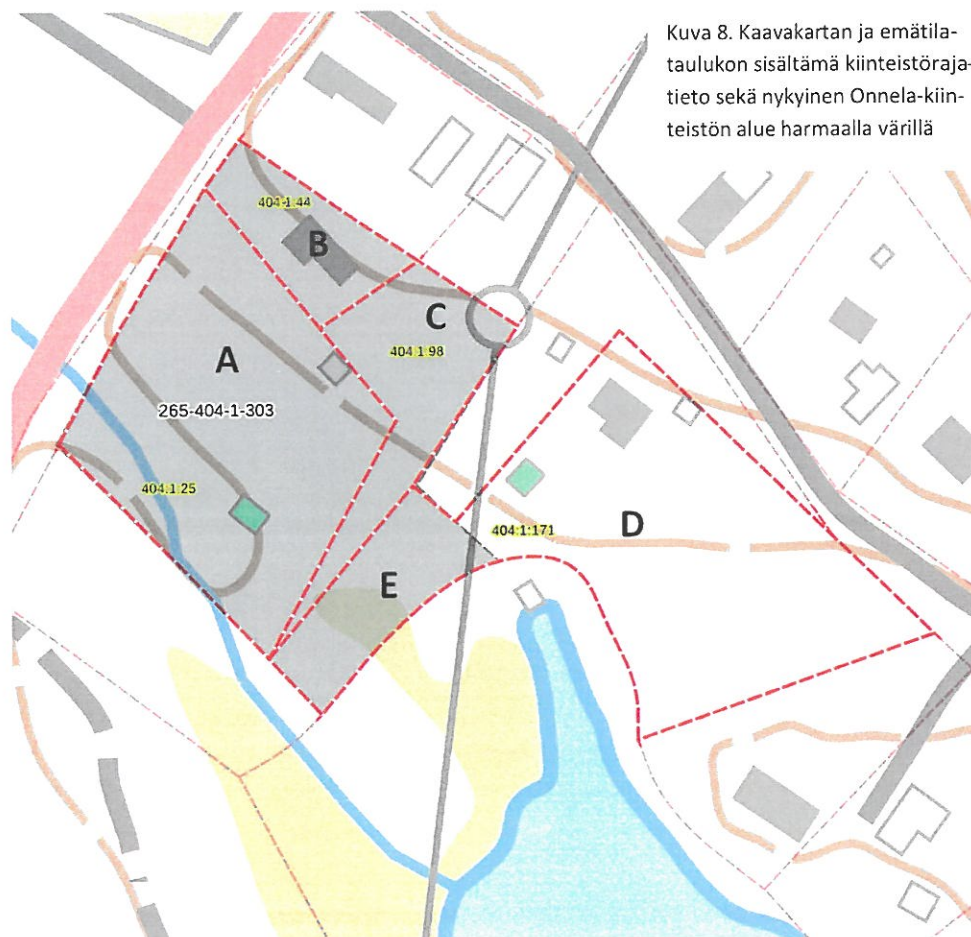
265-404-1-25 (**kuvassa kohde A**) Onnela,

265-404-1-44 (**kuvassa kohde B**) Onnela I ja

265-404-1-298 Lisäutela.

Lisäksi aiemmista kiinteistöistä Lisäutela (265-404-1-298) on muodostettu 30.9.2022 tilojen 265-404-1-98 (**kuvassa kohde C**) LISÄUUDELA ja 265-404-1-171 LEPPÄLAHTI (**kuvassa kohde D**) alueita yhdistämällä. Tämäkin muutos on tehty vasta kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Hyväksytyn kaavan kaavakartalla ja emätalaulukossa Onnelan alueella näkyy kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikainen kiinteistöjaotus, jossa Onnelan nykyisen kiinteistön alueelle sijoittuu 3 eri kiinteistöä sekä lisämaana hankittu osa kiinteistöstä 265-404-1-171 (**kuvassa kohde E**), joka kuuluu eri emätilaan.

Kuvassa 8 on esitetty kaavakartan ja emätalaulukon sisältämä kiinteistörajatieto, jonka päälle harmaalla värillä on lisätty nykyisen Onnela-kiinteistön alue.

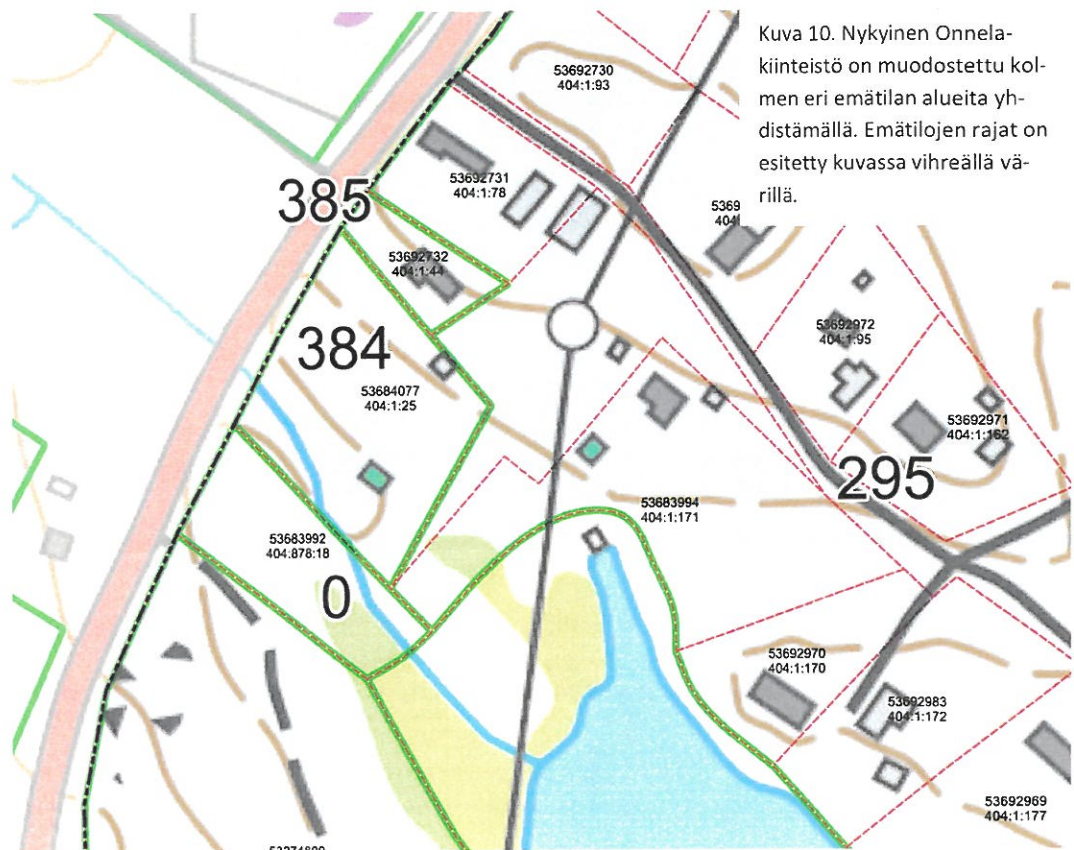


Alla kuvassa 9 näkyy taustalla hyväksytty kaavakartta ja sen päällä Onnela-kiinteistön rajaus mustalla rajauksella ja kaavakartalla oleva kiinteistöjaotus punaisilla katkoviivoilla.



Kuva 9. Taustalla näkyy värikkäinä hyväksytyt rantaosayleiskaavan muutokset ja sen päällä on Onnela-kiinteistön nykyiset kiinteistörajat mustalla rajiivalla. Punaisella katkoviivalla on esitetty kaavaehdotuskartan laadinnan ajankohtaan liittyvä kiinteistöjaotus.

Alla kuvassa 10 on ote emätilakartasta, jossa emätilojen rajat viherellä ja emätilat numeroituna emätilataulukkoa vastaavasti. Nykyinen Onnela-kiinteistö on muodostettu kolmen eri emätilan alueilta yhdistämällä.



Kuva 10. Nykyinen Onnela-kiinteistö on muodostettu kolmen eri emätilan alueilta yhdistämällä. Emätilojen rajat on esitetty kuvassa vihreällä värillä.

Valitus kohdistuu siihen, ettei kaavakartalla ole esitetty kaavaehdotuksen jälkeen muodostetun kiinteistön nykyistä kiinteistötunnusta. Valitus ei kohdistu suoraan kaavassa esitettyyn maankäyttöön ja kaavaratkaisuun, jossa rakennusoikeudet määräytyvät emätilaperiaatteen mukaisesti emätiloittain.

Valittaja on ostanut kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisämaata kiinteistönsä rannan puolelta, mutta se ei muuta kohdetta omarantaiseksi rantarakennuspaikaksi, koska ostetun kiinteistön emätilalla ei ole ollut rantarakennusoikeutta jäljellä. Rantarakennusoikeus määräytyy emätilan perusteella, ei lisämaan liittämisen kautta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muuttunut kiinteistörajatieto on tarkistettu ja loma-asunnon RA-aluetta vähäisenä muutoksena laajennettu rannan suuntaan yli vanhojen kiinteistörajajen, ei kuitenkaan emätilaperiaatteen vastaisesti omarantaiseksi rakennuspaikaksi. Loma-asunto sijaitsee eri emätilan alueella kuin lisämaana rannasta hankittu kiinteistöön 265-404-1-171 kuulunut alue.

4.3.2.2 Kivijärven kunnan yhteenveto valituskohdan osalta

Kappaleessa 4.3.2.1 mainituin selvityksin ja perusteluin valituksessa ei ole esitetty sellaista perustetta, jonka johdosta kaupunginvaltuuston päätös 24.6.2024 § 17 olisi muuten lainvastainen.

5 YHTEENVETO

Antti Urpilaisen valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta kunnanvaltuuston päätös 24.6.2024 (§ 17) koskien Kivijärven rantaosayleiskaavam muutoksen pohjoisen osa-alueen hyväksymistä, olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai viranomaisen olisi ylittänyt toimivaltaansa tai päätös olisi muuten lainvastainen. Valitukset kohdistuvat yksittäisten kiinteistöjen raja- ja lupahistoriaan, joista Onnela -kiinteistön osalta ei ole mahdollisuutta muuttaa kiinteistöä emätilaperiaatteen vastaisesti ns. omarantaiseksi. Kallio I-kiinteistön osalta kunta voi edetä myöhemmin laadittavalla rantaosayleiskaavan osittaisella muutoksella (esim. jonkun muun kaavamuutostarpeen yhteydessä). Kaavallinen tilanne ei estä maanomistajan pihapiirin käyttöä kohteessa.

Kivijärven kunta vaatii kohteliaimmin, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää Antti Urpilaisen valituksen kokonaisuudessaan perusteettomana Onnela-tilan osalta. Kivijärven kunta vaatii kohteliaimmin, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää Antti Urpilaisen valituksen myös Kallio I-tilan osalta, koska Kallio I-tilan kaavamuutoksen hyväksymättä jättäminen ei paranna valittajan tilannetta, ellei hallinto-oikeus voi muuttaa kaavaratkaisua siinä sällöllisesti kohteessa.

5.1 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle toimitettavat liitteet

- Kunnanvaltuuston 24.6.2024 (§ 17) päätösasiakirjat liitteineen
- Valittajan eri kaavan kuulemisvaiheissa (valmisteluvaihe, ehdotusvaihe, lisäkuuleminen) jättämistä mielipiteistä ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet
- Hyväksytyt ja osittain voimaan tulleet kaava-aineisto kaikkine liitteineen <https://gis.sweco.fi/static/kivijarvi/ryk/> (aineistolinkki voimassa vuoden 2024 loppuun). Kaava-aineistoa ei liitetä suoraan tähän valituslausuntoon, vaan aineisto voidaan toimittaa hallinto-oikeuteen lausunnon päätöskäsittelyn jälkeen erikseen tarvittaessa.
- Kallio I-kiinteistön kaupparakirja (määräala tilasta Leppäniemi) vuodelta 1988.

K A U P P A K I R J A

1. Kaupan kohde Tällä kauppakirjalla myydään ja luovutetaan seuraav-
in ehdoin jäljempänä kohdassa 8. mainittuun asunt-
tarkoitukseen oheiseen karttaan (liite nro 1) mer-
kitty Kivijärven kunnan Kuivaniemen kylässä sijait-
sevaan Leppäniemi -nimiseen tilaan RN:o 1:100 kuu-
luva 0,4 ha:n suuruinen määräala.
2. Myyjä Kivijärven kunta
3. Ostaja Antti Ilmari Urpilainen Leena Tellervo Urpilainen
311050-2279 140152-040J
Kirvesmies Perhepäivähoitaja
Riihitie 17 Riihitie 17
43800 Kivijärvi 43800 Kivijärvi
4. Kauppahinta Kauppahinta on kaksikymmentäkuusituhattakahdeksan-
kymmentäyksi (26.081) markkaa (maapohja 15.000 mk
ja puuston arvo 11.081 mk). Kauppahinta maksetaan
kunnan tilille 455810-210 Kivijärven Säästöpankkiin
viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun Kivi-
järven kunnanvaltuuston tätä kauppaa koskeva hyväk-
symispäätös on saanut lainvoiman. Jollei kauppahin-
taa makseta määräaikaan mennessä, ostajan tulee
maksaa kauppahinnalle 16 % suuruinen viivästyskor-
ko eräpäivästä maksupäivään, minkä ohessa kaupa-
hinta katsotaan kokonaisuudessaan heti erääntyneek-
si, mikäli kunta niin vaatii.
5. Irtaimisto Kauppaan ei kuulu irtainta omaisuutta eikä sopija-
puolten kesken ole kauppaan liittyen tehty erillis-
tä sopimusta irtaimen luovutuksesta.

6. Omistus- ja hallintaoikeus Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn määräalaaan siirtyvät ostajalle ja tämä kauppa tulee voimaan heti, kun tämän kaupan hyväksymistä tarkoittava kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Tämä kauppa raukeaa ilman eri toimenpiteitä, jos kunta ei kauppaa hyväksy.
7. Osuudet yhteisiin Määräalasta muodostettu tila ei saa osuutta kantatilalle kuuluviin yhteisiin etuuksiin.
8. Rakentamisvelvoite Ostaja sitoutuu rakentamaan määräalalle tai siitä muodostetulle tilalle kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen. Kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää tässä kohdassa mainittua määräaika.
9. Luovutuskielto Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta määräalaa tai siitä muodostettua tilaa muulle kuin sille, jonka kunta kirjallisesta hakemuksesta päätöksellään on etukäteen hyväksynyt.
10. Kiinnitykset ja muut rasitukset Kunta luovuttaa määräalan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.
11. Jätevesimaksu Kunta pidättää itselleen oikeuden saada nyt luovuttamansa määräalan osalta korvukset viemäriverkostoon liittymisestä jätevesimaksulain (609/73) ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti.
12. Sopimussakko Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt edellä 8. kohdassa sovittua rakentamisvelvoitettaan tai on kohdan 9. vastaisesti luovuttanut määräalan rakentamattomana, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona kaksikymmentätuhatta (20.000) markkaa.

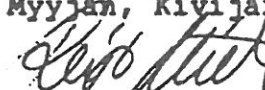
Kunta voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja myy määrälän alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta takaisin kunnalle tai kunnan osoittamalle ostajalle.

13. Maksamattoman kauppahinnan ym. kiinnitys Kunnalla on oikeus ostajaa kuulematta tämän kustannuksella kiinnittää myydystä määrälästä muodostettuun tilaan parhaimmalla etusijalla olevia haltija velkakirjoja pääomaltaan viisikymmentäviisituhattakaksisataaviisikymmentäneljä (55.254) markkaa maksamattoman kauppahinnan, viivästyskoron ja sopimussakon sekä enintään viiteentuhanteen (5.000) markkaan nousevien perimiskulujen maksamisen vakuudeksi.
14. Verovastuu Myyjä ja ostaja vastaavat määrälälle asetetuista veroista kumpikin omalta hallinta-ajaltaan.
15. Ostajan vastuu kustannuksista Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvista erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista leimaveroineen.


Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, toinen ostajalle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kivijärvellä 25. päivänä maaliskuuta 1988

Myyjän, Kivijärven kunnan puolesta



Reijo Miettinen
Kunnanjohtaja




Matti Uotinen
Kunnansihteeri

Tähän kauppaan tyydymme.

Paikka ja aika edellä mainitut.



Antti Urpilainen
Kirvesmies


Leena Urpilainen
Perhepäivähoitaja

Kaupanhahvistajan todistus

Edellä olevan kauppakirjan allekirjoittajat, myyjän Kivijärven kunnan puolesta kunnanjohtaja Reijo Miettinen ja kunnansihteeri Matti Uotinen sekä ostajina kirvesmies Antti Urpilainen ja perhepäivähoitaja Leena Urpilainen, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat yhtäaikaan saapuvilla olle myöntäneet kauppakirjan oikeaksi sekä sen omakätisesti läsnäollessani allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanhahvistajana todistan.

Kivijärvellä 25. päivänä maaliskuuta 1988

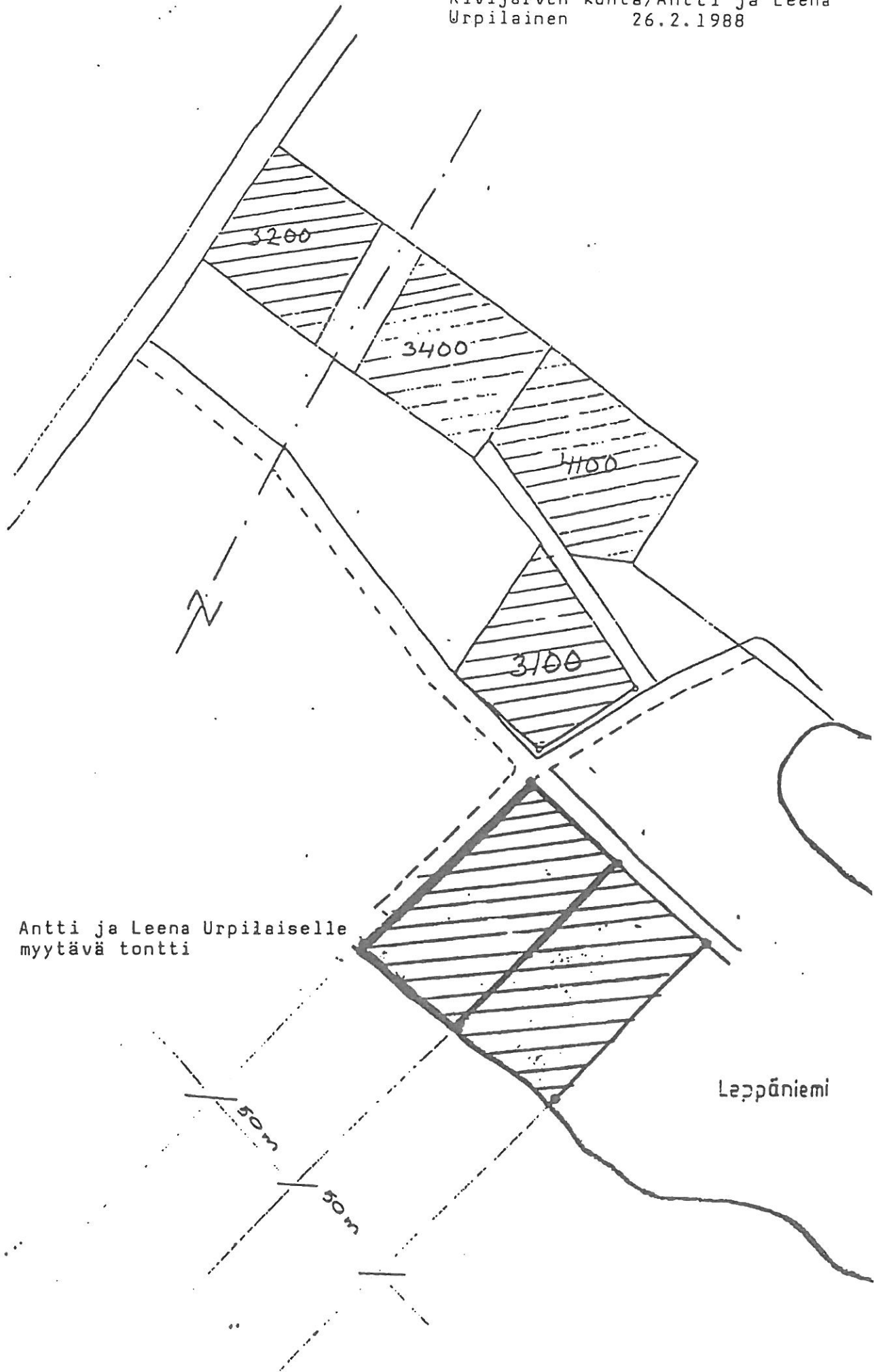

Matti Luoma
Kivijärven piirin nimies mies

Kaupanhahvistajan kutsumana todistajana oli saapuvilla








Liite Kauppakirjaan
Kivijärven kunta/ Antti ja Leena
Urpilainen 26.2.1988



Antti ja Leena Urpilaiselle
myytävä tontti

Leppäniemi

<p>Kooste valittujen jättämistä mielipiteistä ja muuteluksista sekä niihin laadittu vastineet kaavan eri kuulemisvaiheissa. Koostesivun jälkeen kaikki alkuperäiset mielipiteet.</p>	<p>Ote kaavakartasta nähtävillä ollut kaavaluonnos (päiväty 25.11.2019)</p> 	<p>nro osa-alue 64 pohjoinen</p>	<p>Kiinteistö 265-404-1-171 265-404-1-99 265-404-1-44 265-404-1-98 265-404-1-25</p>	<p>Tilan nimi Leppälähti Onnela 1 Lisäutela Onnela</p>	<p>Mielipide kaavaluonnoksesta 25.2.2020 Leppälähti: AM-alueen laajentaminen AT-alueeseen saakka AT-alueen laajennus, joka sisältää Onnela 1, Lisäutelan ja Onnelasia 2440m². Loppu RA-alueeksi 2000m², jolla on mökki vuokrasopimuksella.</p>	<p>Vastine 14.1.2022 / kaavan laatija, sweco Muutos voidaan tehdä.</p>
<p>nähtävillä ollut kaavaehdotus (päiväty 14.1.2022)</p> 	<p>nro osa-alue 38 pohjoinen</p>	<p>Kiinteistö 265-404-1-25</p>	<p>Tilan nimi Onnela</p>	<p>Muistutus kaavaehdotuksesta 29.3.2022 Ehdotus uutta rakennuspaikkaa koskevan RA-alueen suurentamiseksi useamman kiinteistön alueelle ja rantaan päin Puralankylällä Hepolahdella. Kiinteistön omistaja on ostanut muututuksen mukaan rannan puolelta lisäämää kiinteistöä 1-171.</p>	<p>Vastine 22.8.2023 / kaavan laatija, sweco Kiinteistön RA-rakennusosoikeus on lohkomattoman emätian perusoikeus, joka ei perustu rantaviivaan ja oikeus on katsottu sijaitsevan rantavyöhykkeen ulkopuolella. Hankittu lisämaa sijaitsee rantavyöhykkeellä ja kuuluu eri emätiaan, jolla uutta rantarakennusosoikeutta ei ole. RA-rakennuspaikan alueita ei voi siten laajentaa rantaan päin hankittuun lisämaan alueelle. RA-rakennuspaikka voidaan kuitenkin laajentaa ja aiemmin omistuksessa olleiden, rantavyöhykkeen ulkopuolelle sijoitettujen kiinteistöjen alueella. Yleiskaavan tulkin mukaan rantavyöhykke on vähintään 100m syvä maakaista rannasta lukien. Muista alueista poiketen kyläkeskuksen kohdalla (AT) rantavyöhykke voi olla hieman tätä kapeampi.</p>	
<p>MRA 32 § lisäkuulemisen aineistona ollut kaavaehdotus (päiväty 22.8.2023)</p> 	<p>nro osa-alue 5 pohjoinen</p>	<p>Kiinteistö 265-404-1-303 (aiempi lunnus 265-404-1-25)</p>	<p>Tilan nimi Onnela</p>	<p>Mielipide lisäkuulemisaineistosta Mielipide päiväty 2.10.2023</p>	<p>Vastine 2024 / kaavan laatija, sweco (ei ole kaavan liitesäkirjoissa) Maanomistaja toivoo RA-ontin laajentamista rannan suuntaan kiinteistön liitelylle lisämaalle ja sivusuunnassa kiinteistöissä olevalle AT-alueelle. Kiinteistöille on osoitettu nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa AT-alueita ja rakennettu RA-ontti, joka sijaitsee lähimmillään noin 50 m etäisyydellä rannasta. Kiinteistö on isenäinen emätia, jolla ei ole rantaa. Vastine: RA-ontti on rakennettu Hepolahden rannassa kiinteistön kohdalla on myös lailla suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue. Kiinteistön liitely lisäämää on hankittu ilman rakennusosoikeutta eri emätiaalla, jolle uutta rakennusosoikeutta ei muodostu kaavan päivityksensäään. Rannassa on myös luo-alueita. Siksi rakennuspaikan rajaus voidaan vain vahaisesti laajentaa nykyisen kiinteistön alueella samaan linjaan AT-alueajajauksen kanssa ja RA-ontin ja AT-alueen välinen raja siirretään toivottuun kohtaan.</p>	
<p>nro osa-alue</p>	<p>Kiinteistö</p>	<p>Tilan nimi</p>	<p>Mielipide lisäkuulemisaineistosta</p>	<p>Vastine 25.4.2024 (hyväksytyn kaavan liitteenä oleva julkinen vastinekooste) Lisämaa on hankittu kaavan valmistelun aikana. Tontti on rakennettu ja sijaitsee kiinteistöllä, joka ennen lisämaan hankkimista rajautui noin 50 m päähän rannasta. Kiinteistöön liitetty lisämaa on hankittu ilman rakennusosoikeutta eri emätiaalla, jolle uutta rakennusosoikeutta ranta-alueelle ei muodostu kaavan päivityksensäään. Tästä syystä tonttia ei voi laajentaa rantavyöhykkeen rantarakennusosoikeutta lisäten, mutta vähäinen laajennus rannan suuntaan tehdään siten, että tontti ulottuu samaan tasoon viereisen rakentamisalueen (AT) kanssa. Rannassa on myös luontoarvoja, jotka tulee turvata. RA-alueen ja AT-alueen välinen raja siirretään myös toivottuun kohtaan RA-onttia laajentaa sivusuunnassa.</p>		

MIELIPITEEN JÄTTÄMINEN YLEISKAAVAA VALMISTELTAESSA
MRL 62 § JA MRA 30 §

KAVAHANKE: Kivijärven rantaosayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos

Luonnos nähtävillä 13.1. – 28.2.2020

Tilan nimi ja kiinteistötunnus:

Leppälahki 265-404-1-171
265-404-1-99

Vesistö, jonka rannalla tila sijaitsee:

Mielipiteen jättäjän yhteystiedot

- Olen omistaja
 Olen osaomistaja
 Muu/ mikä?

nimi: Antti Urpilainen
osoite:
sähköp:
puh: 0400-850944

Mielipiteeni kaavaluonnoksesta:

AM-alue laajenisi AT-alueeseen saakka.

jatka tarvittaessa
kääntöpuolelle

Päiväys: 25/2 2020

Allekirjoitus: Antti Urpilainen

MIELIPITEEN JÄTTÄMINEN YLEISKAAVAA VALMISTELTAESSA
MRL 62 § JA MRA 30 §

KAVAHANKE: Kivijärven rantaosayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos

Luonnos nähtävillä 13.1. – 28.2.2020

Tilan nimi ja kiinteistötunnus:

Onnela 1 265-404-1-44
Lisäauutela 265-404-1-98
Onnela 265-404-1-25

Vesistö, jonka rannalla tila sijaitsee:

Mielipiteen jättäjän yhteystiedot

- Olen omistaja
 Olen osaomistaja
 Muu/ mikä?

nimi: Antti Urpilainen
osoite: Uimarannantie 21 43800 Kivijärvi
sähköp: antti.urpilainen@pp.inet.fi
puh: 0400-850944

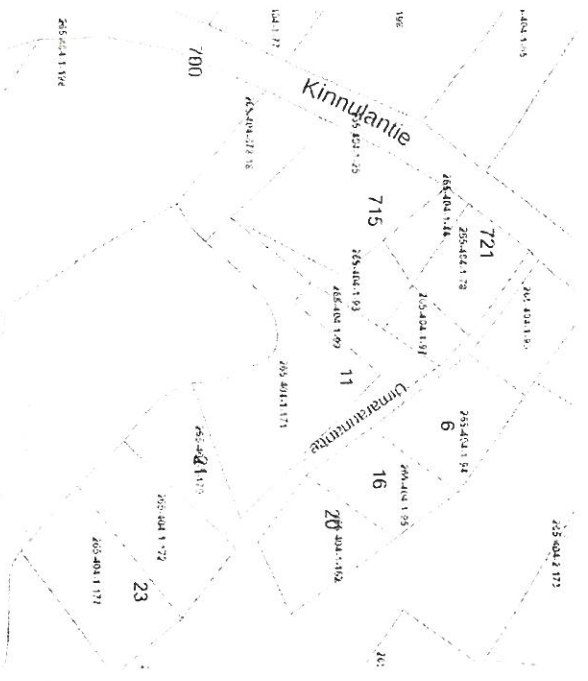
Mielipiteeni kaavaluonnoksesta:

AT-alue laajennetaan sis. Onnela 1, Lisäauutela ja Onnelasta 2440 m². Loppu RA-alueeksi 2000 m² jolla sijaitsee mökki vuokrasopimuksella.

jatka tarvittaessa
kääntöpuolelle

Päiväys: 25/2 2020

Allekirjoitus: Antti Urpilainen



Uusi AT-alueen rajaus vihreällä



Uusi AM-alueen rajaus sinisellä

Uusi RA-alueen rajaus vihreällä

31.3.2022

Kivijärven kunta, Virastotie 5 A, 43800 Kivijärvi

MUISTUTUKSEN JÄTTÄMINEN YLEISKAAVAN EHDOTUSVAIHEESSA
MRL 65 § JA MRA 19 §

KAVAHANKE: Kivijärven rantayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos

Ehdotus nähtävillä 24.2. – 31.3.2022

Tilan nimi ja kiinteistötunnus:

Onnela 265-404-1-25

Vesistö, jonka rannalla tila sijaitsee:

Kivijärvi

Muistutuksen jättäjän yhteystiedot

nimi:

Antti Urpilainen

Olen omistaja

osoite:

Olen osaomistaja

Muu/ mikä?

sähköp.

antti.urpilainen@pp.inet.fi

puh.

0400850944

Muistutukseni kaavaehdotuksesta:

RA-alueen ehdotus

Päiväys: 29/3 2022

Allekirjoitus:

Antti Urpilainen

Lomakkeen palautus 31.3.2022 mennessä: Kivijärven kunnanvirasto, Virastotie 5 A, 43800 Kivijärvi
tai kunta@kivijarvi.fi

MIELIPITEEN JÄTTÄMINEN YLEISKAAVAA VALMISTELTAESSA
MRL 62 § JA MRA 30 §

KAVAHANKE: Kivijärven rantaosayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos

Luonnos nähtävillä 13.1. – 28.2.2020³

Tilan nimi ja kiinteistötunnus:

Onnela
265-404-1-303

Vesistö, jonka rannalla tila sijaitsee:

Kivijärvi

Mielipiteen jättäjän yhteystiedot

- Olen omistaja
 Olen osaomistaja
 Muu/ mikä?

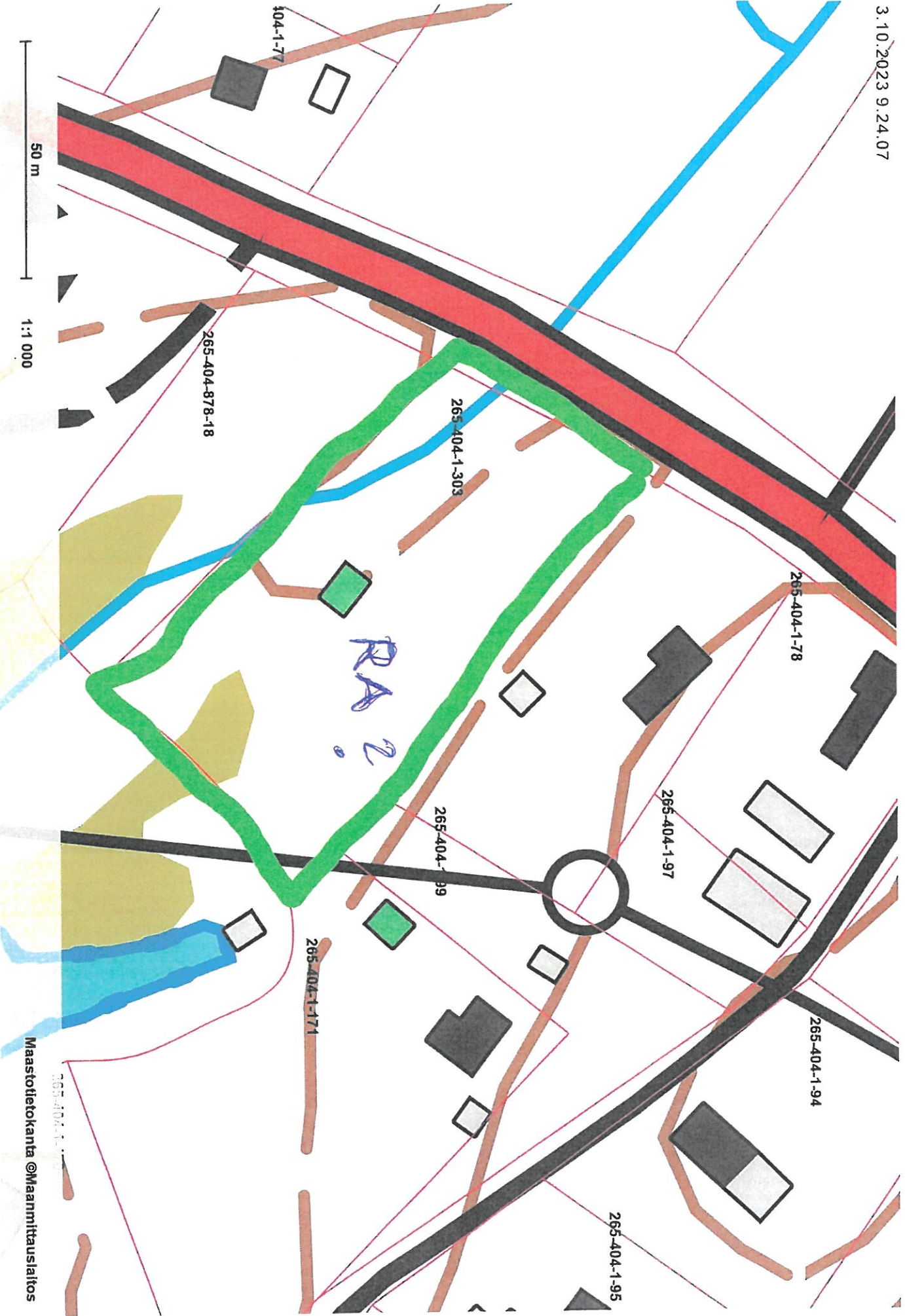
nimi: Antti Urpilainen
osoite: Mäkeläntie 161 b
43800 Kivijärvi
sähköp. antti.urpilainen@pp.inet.fi
puh. 0400 850944

Mielipiteeni kaavaluonnoksesta:

Olen ostanut lisää maata rannalta ja haluan sen + pellon Ra- alueeksi n. 6100 neliötä.
Onnela talon tontin alue on 3350 neliötä.

Päiväys: 2 / 10 2020

Allekirjoitus: 



104-1-77

265-404-878-18

265-404-1-303

265-404-1-78

265-404-1-97

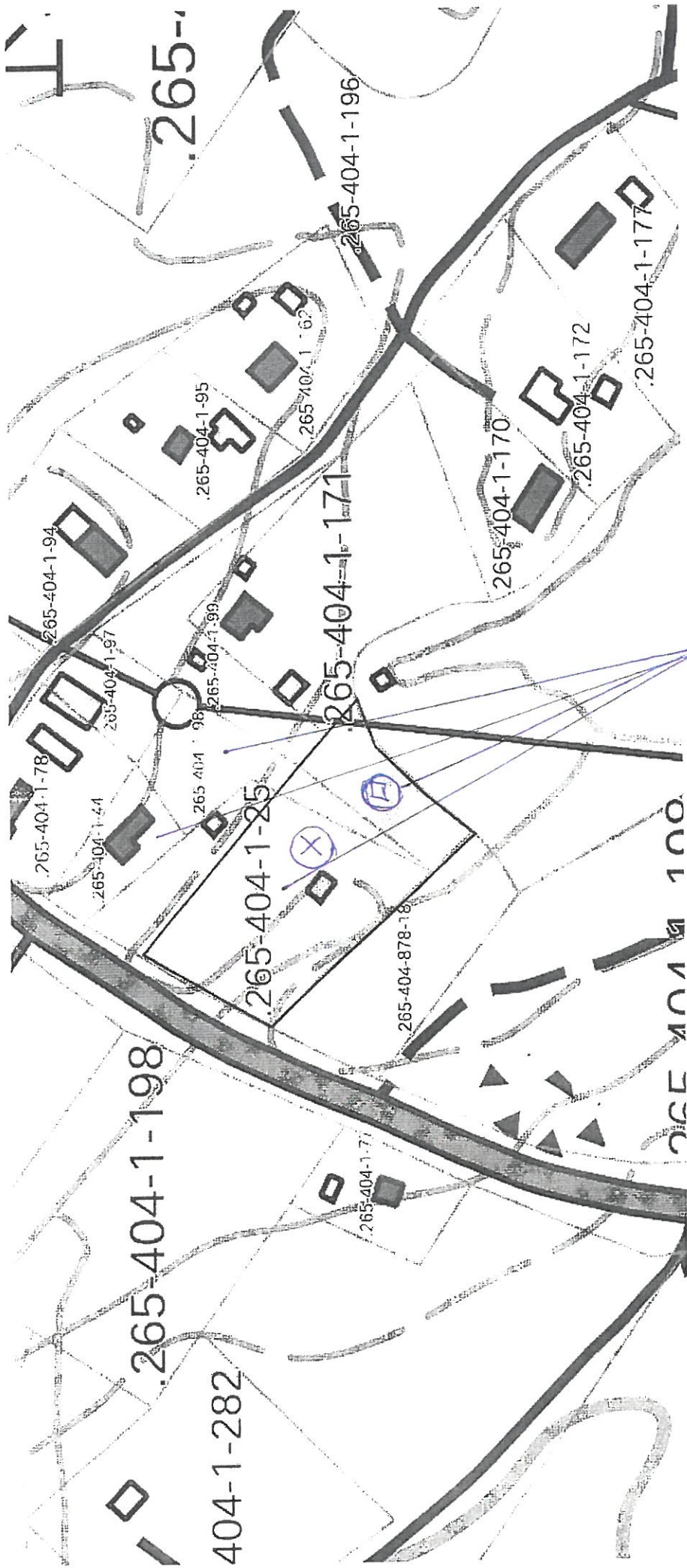
265-404-1-99

265-404-1-94

265-404-1-171

265-404-1-95

RA 2



Omistanko-alueet

⊗ RA-alue ehdotukseni

⊠ ostettu tilasta 265-404-1-171

- omistus/hallinta oikeus heti.
- saa osalukunsa mukaiset kantatilan yhteisiin oikeuksiin ja etu~~uksiin~~uksiin
- (yht. vesialue 265-404-876-2 Kuivaniemen kalastuskunta)
- Ihman rasitteita.

Juha Uusitalo

