

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

Minna Canthin katu 64
70100 KUOPIO
ita-suomi.hao@oikeus.fi

DIAARINUMERO

1929/03.04.04.04 16/2026

ASIA

Täydennys Taipalsaaren kunnanvaltuuston
15.6.2026 tekemää Suur-Saimaan osayleiskaavan
hyväksymispäätöstä koskevaan valitukseen

VALITTAJAT

[REDACTED] ja [REDACTED]

ASIAMIES

OTM Timo Enroth, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TÄYDENNYS VALITUKSEEN

Valittajat täydentävät 14.7.2026 sähköisesti toimittamansa valituksen perusteita seuraavasti. Täydennys ei muuta valituksessa esitettyjä vaatimuksia, vaan täydentää niiden perusteluja valitusta laadittaessa valittajien tietämättömissä olleella vuoden 2009 kaavamuutosta ja Kyläniemen toteutunutta rantarakentamista koskevalla selvityksellä.

1. Vuoden 2009 kaavamuutos

Suur-Saimaan osayleiskaavaa muutettiin vuonna 2009. Siinä lisättiin suurten metsäyhtiöiden Enso Gutzeitin ja Hackmannin oikeuksia kaavassa saada muodostaa uusia lomarakennuspaikkoja. Taipalsaaren kunnan julkaisemassa Kyläniemen kulttuuriperintöaineistossa todetaan, että Tornator Oy sai tuolloin Kyläniemen pohjoisrannalle uusia lomarakennuspaikkoja, joista osa tuli myyntiin vuonna 2011. Tornatorille siirtyneet alueet olivat aiemmin Enso-Gutzeit Oy:n ja sittemmin Stora Enso Oyj:n metsäomaisuutta. Hackman Oy:n entiseen maanomistukseen kuulunut [REDACTED] kiinteistö on nykyisin valittajien omistuksessa.

Vuoden 2009 muutos osoittaa, ettei alkuperäisen osayleiskaavan mukaista rantarakennusoikeutta ole pidetty muuttumattomana, vaan rakennuspaikkojen määrää on voitu kaavaa uudistettaessa lisätä. [REDACTED] osalta vastaavaa uudelleenarviointia ei ole tehty, vaikka nyt valituksen kohteena olevalla päätöksellä osayleiskaavaa on jälleen ajantasaistettu.

2. Toteutunut lomatonttien myynti

Valittajien saaman, kiinteistönvälittäjänä toimineen Raili Riihimäen kokoamaan aineistoon (Kyläniemi News 2014) perustuvan selvityksen mukaan Enso-Gutzeitin ja Hackmanin alueilta on myyty Kyläniemestä yhteensä 75 lomatonttia: Enso-Gutzeitin alueelta 60 ja Hackmanin alueelta 15 lomatonttia.

Selvityksen mukaan Tornator on vuoden 2009 osayleiskaavamuutoksen jälkeen myynyt 16 uutta lomarakennuspaikkaa sekä lisäksi seitsemän rakennuspaikkaa kalasataman ympäristöstä. [REDACTED] kiinteistölle ei sitä vastoin ole aiemman kaavan voimassa ollessa haettu eikä osoitettu vastaavaa lisärakennusoikeutta. Toteutuneet myynnit osoittavat myös, että rantarakennuspaikoille on ollut tosiasiallista kysyntää.

3. [REDACTED] ranta-alueiden rakennettavuus ja arvo

Tornatorin alueet sijaitsevat pääosin Kyläniemen pohjois- ja itärannoilla. [REDACTED] rakentamiseen soveltuvat ranta-alueet sijaitsevat puolestaan harjualueella ja avautuvat etelään ja länteen. Rannat ovat hiekka- ja kalliorantaisia ja soveltuvat ominaisuuksiensa puolesta lomarakentamiseen.

Rantarakennuspaikkojen kauppahintojen vaihtelua on tutkittu ja niiden mukaan Hackmannin kohteet olisivat markkinahintojen perusteella arvokkaampia kuin Tornatorin myymät. Rakennuspaikkojen osoittamatta jättämisellä on siten [REDACTED] kiinteistölle olennainen taloudellinen merkitys.

4. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavoituksessa maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti, jollei erilaiselle kohtelulle ole hyväksyttävää maankäytöllistä perustetta. Vuoden 2009 kaavamuutoksessa Tornatorin alueille osoitettiin uusia rakennuspaikkoja, mutta [REDACTED] rakennusoikeutta ei nyt käsillä olevassa kaavapäivityksessä ole vastaavasti arvioitu tai lisätty.

Kaava-aineistosta ei ilmene sellaista [REDACTED] rantojen rakennettavuuteen, ympäristöarvoihin tai muuhun maankäytölliseen seikkaan liittyvää perustetta, joka oikeuttaisi kiinteistöjen näin erilaisen kohtelun. Päinvastoin [REDACTED] ehdotetut rakennuspaikat ovat sijaintinsa ja rantaolosuhteidensa perusteella lomarakentamiseen soveltuvia. Valittajien käsityksen mukaan kaavaratkaisu ei tämän vuoksi täytä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

5. Johtopäätös

Edellä esitetty uusi selvitys tukee valituksessa esitettyä vaatimusta Taipalsaaren kunnanvaltuuston päätöksen kumoamisesta [REDACTED] kiinteistön rantarakennusoikeuden osalta ja asian palauttamisesta kunnalle uudelleen valmisteltavaksi.

Valittajat täsmentävät, että uudessa valmistelussa [REDACTED] kiinteistölle tulee osoittaa kolme uutta rantaan sijoittuvaa lomarakennuspaikkaa [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]. Muilta osin valittajat viittaavat 14.7.2026 toimittamaansa valitukseen ja siinä esitettyihin vaatimuksiin ja perusteisiin.

Selvityslähteet

- Taipalsaaren kunnan Kyläniemen kulttuuriperintöaineisto, kohta ”Vapaa-ajanasutus”.
- https://www.plandisain.fi/uploads/1/3/5/3/135365997/liite_3_kyl%C3%A4niemen_kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6selvitys.pdf
- Raili Riihimäki, Kyläniemen lomatonttien myyntiä koskeva kooste (Kyläniemi News 2014) sekä valittajien käytettävissä oleva kauppahintavertailu (liite toimitetaan paperipostina hallinto-oikeudelle)

Helsingissä 31.7.2026

[REDACTED]

Timo Enroth, OTM

[REDACTED] ja [REDACTED] asiamiehenä