

Kimmo Malin

Valitusoikeuden peruste: Kunnan jäsenyys
Kotipaikka: Kuhmoinen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

VALITUS KUHMOISTEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ 30.1.2023, § 5,
Kaavan hyväksyminen / Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos

VAATIMUKSET

Vaadin kunnanvaltuuston yllä mainitun päätöksen kumoamista.

PERUSTELUT

1. Lähtökohdat

Kuhmoisten kunnanvaltuusto on päätöksellään hyväksynyt Pyhänpään ranta-asemakaavan muutoksen. Päätös on jäljempänä osoitetulla tavalla lainvastainen.

2. Esteellisyys

Kuntalain 97 §:n 2 momentin mukaan muun luottamushenkilön, tilintarkastajan sekä kunnan viranhaltijan ja työntekijän esteellisyydestä säädetään hallintolain 27–30 §:ssä.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan edellä kuntalaissa mainittu taho on esteellinen, jos hän on palvelussuhteessa tai käsiteltävään asiaan liittyvässä toimeksiantosuhteessa asianosaiseen tai siihen, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa.

Kuhmoisten kunnan hallintosäännön 6 luvun 2 §:n mukaan Kuhmoisissa on kunnanhallituksen alainen maankäyttöjaosto, joka valmistelee kunnanhallituksen määräämät yleiskaavoitusta,

asemakaavoitusta ja ranta-asemakaavoitusta koskevat asiat sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen.

Hallintosäännössä edellä mainitussa kohdassa määrätään myös maankäyttöjaoston kokoonpano. Maankäyttöjaostoon kuuluu:

Tekninen johtaja, jaoston esittelijä ja sihteeri

Kaavoitusasiantuntija

4 luottamushenkilöä

Kunnanjohtajalla on läsnäolo- ja puheoikeus

Kaavoitusasiantuntijana kunnassa on toiminut Henna Koskinen. Henna Koskinen on osallistunut toimeksiantosuhteessa myös valituksenalaisen kaavamuutoksen luontoselvityksen laadintaan (Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos, kaavaselostus, liite 2, Luontoselvitys). Henna Koskinen on osallistunut myös kaavan valmisteluun maankäyttöjaostossa muun muassa kokouksissa 15.3.2022 § 4, 9.8.2022 § 5, 22.11.2022 § 4 jääväämättä itseään. Henna Koskinen on täten ollut hallintolain tarkoittamalla tavalla käsiteltävään asiaan liittyvässä toimeksiantosuhteessa asianosaisen tai siihen, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa. Henna Koskinen olisi tullut esteellisenä pidättäytyä asian käsittelystä maankäyttöjaostossa. On huomattava, että kyseessä on maanomistajavetoinen ranta-asemakaava, ei kunta-aloitteinen yleiskaava tai asemakaava. Tässä tilanteessa kaavoitusasiantuntija on saanut korvauksen selvityksen laatimisesta muulta taholta kuin kunnalta, jolloin lainkohdan tarkoittama esteellisyys tulee korostuneesti kyseeseen. Kunnanvaltuuston päätös tulee yksin tälläkin perusteella kumota ja asia valmistella kunnassa jäävittömässä toimielinkokoonpanossa.

3. Yleiskaavan ohjausvaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Nyt hyväksytty ranta-asemakaavamuutos on vastoin alueella päätöksentekohetkellä voimassa olevaa rantayleiskaavaa. Kunnanvaltuusto on päättänyt hyväksyä kaavamuutoksen sillä edellytyksellä, että Päijänteen rantayleiskaava muutetaan yhteneväiseksi ranta-asemakaavan kanssa hakijan omalla kustannuksella.

Rantayleiskaavan muutos on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vuorovaikutteinen prosessi, jonka sisältöä ei voi kunnanvaltuuston päättämällä tavalla rajata aikaisemmassa päätöksenteossa. Kunnanvaltuustolla on mahdollisuutena joko hyväksyä esitetty ranta-asemakaavan muutos tai hylätä se, mutta ei asettaa ehtoja, joilla rajataan myöhempää päätöksentekoa lainvastaisella tavalla. Ennen ranta-asemakaavan hyväksymistä olisi tullut hyväksyä rantayleiskaavan muutos. Nyt hyväksytyssä muodossaan ranta-asemakaavan muutos on ollut vastoin voimassa olevaa rantayleiskaavaa ja täten päätös tulee kumota.

Kunnanvaltuuston päätöksestä on vielä huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan, jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

Kunnanvaltuuston asettama edellytys yleiskaavakustannusten korvaamisesta on siten edellä mainitun lainkohdan vastainen ja on antanut valtuutetuille virheellisen kuvan asian todellisista kunnalle aiheutuvista kustannuksista.

4. Ranta-asemakaavoituksen selvitysvelvollisuus ja sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1–2 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Ranta-asemakaavamuutoksen selvitykset eivät ole riittäviä, mutta mikäli hallinto-oikeus katsoo, että selvitykset ovat riittäviä, on kaava kuitenkin ranta-asemakaavoituksen sisältövaatimusten vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Näin suppeassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei voida riittävällä tavalla arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia rantarakentamisen kokonaisuuteen Päijänteen alueella. Arviointityö tulisi tehdä ennen ranta-asemakaavoitusta Päijänteen rantayleiskaavan päivitysprosessissa, jossa rantarakentamisen edellytyksiä ja rannan sulkeutumista arvioitaisiin riittävän laajalla alueella. Rantojen suunnitteluoppaassakin (Rantojen maankäytön suunnittelu, YM 2005, s. 111) korostetaan, että kuivan maan tonttien ja rannan väliin on syytä jättää kohtalaisen leveä maa- ja metsätalous- tai virkistysalue, jotta tonteista ei jälkikäteen vastoin kaavan periaatteita muodostettaisi omarantaisia rakennuspaikkoja. Alkuperäisessä ranta-asemakaavassa ja rantayleiskaavassa on riittävän leveä alue, mutta nyt vastoin kaavan periaatteita alueelle ollaan muodostamassa omarantaisia rakennuspaikkoja. Ratkaisu on mahdollinen, mutta se tulee tehdä riittävän laajalla alueella vastaavissa tilanteissa olevia

maanomistaja tasapuolisesti kohdellen. Nyt valittu kaavaratkaisu ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisella tavalla.

Alueella voimassa olevassa Päijänteen rantayleiskaavassa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on toteutettu emätilaperiaatteen avulla. Nyt hyväksytty ranta-asetamakaavamuutos ei noudata riittävällä tavalla emätilaperiaatetta eikä kaavasta käy riittävän selvästi ilmi emätilakohtainen rakentamiseen oikeuttava rakennuspaikkojen mitoitus. Tulevaisuutta silmällä pitäen jo toteutunut rakentaminen ei ole olennaista, vaan se, kuinka paljon rakentamista kaava kokonaisuutena mahdollistaa. Peruste yhteisrantaisten lomarakennuspaikkojen osoittamiseen on useimmiten aikanaan ollut emätilakohtaisen rakennusoikeuden puute. Kaava-asiakirjojen perusteella tilannetta on vaikea arvioida.

Kuhmoisissa 7.3.2023

Kimmo Malin