

Kaija Ranta

Kotipaikka: Kuhmoinen

Valitusoikeuden perusta: Kunnan jäsenyys

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

hameenlinna.hao@oikeus.fi

VALITUS KUHMOISTEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ 30.1.2023, § 7,
Kaavan hyväksyminen / Palvaniemen, Aningaistensaaren ja Pikku-Tupasalon ranta-
asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos.

VAATIMUKSET

Vaadin kunnanvaltuuston yllä mainitun päätöksen kumoamista. Lisäksi vaadin
oikeudenkäyntikulujeni korvaamista.

PERUSTELUT

1. Lähtökohdat

Kuhmoisten kunnanvaltuusto on päätöksellään hyväksynyt Palvaniemen, Aningaistensaaren ja
Pikku-Tupasalon ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen. Kaavalla on siirretty
rakennuspaikkoja Aningaistensaaresta ja Pikku-Tupasalosta mantereelle Palvaniemen alueelle.
Päätös on jäljempänä osoitetulla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL)
vastainen.

2. Selvitysten riittämättömyys ja kaavan 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.

Muutoksenhaun kohteena oleva kaava ei täytä edellä mainittuja lainsäädännön edellyttämiä selvitysvaatimuksia.

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.

Kaavamuutos on ennen kaikkea vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta.
Alueella voimassa olevassa Päijänteen rantayleiskaavassa maanomistajien yhdenvertainen
kohtelu on toteutettu emätilaperiaatteen avulla. Nyt hyväksytyssä ranta-asemakaavassa ja -
kaavamuutoksessa emätilaperiaatteesta poiketaan olennaisella tavalla, sillä mantereella
sijaitsevalle Palvaniemen alueelle ei emätilamitoituksen perusteella kuulu rakennusoikeutta.
Alkuperäinen Hallan emätila oli käyttänyt rakennusoikeutensa jo ennen alkuperäisen
Päijänteen rantayleiskaavan hyväksymistä, mutta siinä tilalle osoitettiin kuitenkin
rantarakennuspaikka. Nyt ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat ylittävät mitoituksen
monikertaisesti.

Ranta-asemakaavan ja -kaavamuutoksen voimaanjääminen tarkoittaisi sitä, että hankkimalla
rakennusoikeudellista maata saarista ja rakennusoikeudetonta maata mantereelta pitäisi
vastaavasti hyväksyä kaikki rakennuspaikkojen siirtoesitykset saman periaatteen mukaisesti.
Tällöin yleiskaavan laatimisen yhteydessä noudatetut laskentaperiaatteet rakennusoikeuksien
määrästä vesittyisivät kokonaan. Jokainen kaavaprosessi on itsenäinen, mutta arvioitaessa nyt
hyväksytyn kaavan vaikutusta on huomioitava, että maanomistajien yhdenvertaista kohtelua
tulee arvioida nimenomaan suhteessa tulevaisuuteen. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös
muodostaa ääritapauksen, sillä rekisteritilojen etäisyys on linnuntietä noin 12 kilometriä ja
mantereen puoleinen kaavamuutosalue on aikaisemmissa yleiskaavaprosesseissa
nimenomaisesti jätetty tiheään rakentamisvyöhykkeen ulkopuolelle turvaamaan vapaan rannan
osuuden säilymistä myös mantereella. Tällä on väistämätön vaikutus tulevaan
päättöksentekoon. Tämä vaikutus on kaava-asiakirjojen perusteella riittämättömästi selvitetty.

Mikäli nyt hyväksytty muutos jäisi voimaan, voisi kiinteistönomistaja myydä
Aningaistensaaren ja Pikku-Tupasalon alueet ja uusi kiinteistönomistaja voisi vaatia
rakennuspaikkoja lisättäväksi kyseessä oleviin saariin. Päijänteen rantayleiskaavan
alkuperäisten mitoituseriaatteiden vuoksi uudella omistajalla olisi oikeus saada nuo paikat ja
tällöin rasitus koko järven alueella kasvaisi. Uusi kiinteistönomistaja voisi edelleen hankkia
rakennusoikeudettomia alueita mantereen puolelta ja siirtää kaavamuutoksin saamansa
saarirakennuspaikat uudestaan mantereelle. Saarista muodostuisi rakennuspaikkojen

kierrätysapparaatteja. Tämän vuoksi on välttämätöntä pitäytyä kantatilaperiaatteen mukaisissa mitoitusmäärissä niin saarissa kuin mantereellakin.

Nyt hyväksytty ranta-asemakaava ja -kaavamuutos asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Mantereella rannan liiallisen sulkeutumisen vuoksi jatkossa ei vastaavissa tilanteissa rakennuspaikkoja voida siirtää. Siirtojen mahdollisuus tulee arvioida koko Päijänteen rantayleiskaavan päivitysprosessissa, jotta voidaan varmistua siitä, että kaikkia saarikiinteistöjen omistajia kohdellaan samalla tavoin. Yksittäisellä ranta-asemakaavalla tämä ei ole mahdollista. Rakentamisen mitoituslukua ja rakentamistehokkuutta saattaa laajassa yleiskaavatyössä olla mahdollista muuttaa, mutta tämä tulee arvioida kaavakokonaisuuden näkökulmasta. Tällöinkin tarvitaan laajempaa kiinteistöllistä tarkastelua, joka toteutuu parhaiten emätilaperiaatteen kautta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momentin mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Hajanaiset Päijänteen alueella sijaitsevat rekisteriyksiköt eivät muodosta lainkohdan tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Valituksenalainen päätös on pisteittäinen muutos laajempaa suunnitteluratkaisuun, joka rajoittuu yhden maanomistajan omistamille alueille. Kaava-asiakirjoihin ei sisälly sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä asetettujen kaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voitaisiin arvioida asianmukaisesti koko sillä alueella, jolla kaavalla voitaisiin arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi on muutenkin puutteellista, sillä vaikutuksia esimerkiksi virkistysarvoihin ja rannan hyödyntämismahdollisuuksien vähenemiseen ei ole asianmukaisella tavalla selvitetty. Suurelle osalle kyläläisistä ja kuntalaisista on erityistä merkitystä riittävän vapaan rannan osuuden säilymisessä mantereella ja nimenomaan Ruolahden kyläalueen välittömässä läheisyydessä.

Rakennusoikeuksien siirtämisen edellytykset tulee selvittää ja ratkaista laajempaa aluekokonaisuutta ja useiden maanomistajien alueita koskevan ranta-alueiden kaavoituksen yhteydessä, pisteittäinen ranta-asemakaava ja -kaavamuutos ei ole tällainen. Muiden kuntien käytännöillä tai yleisellä suunnittelukäytännöllä ei ole merkitystä arvioitaessa yksittäisen kaavahankkeen lainmukaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta.

Vaikka kyseessä on loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskeva kaava, on huomattava, että tosiasiaassa kaava mahdollistaa vakituisten rakennuspaikkojen muodostumisen, koska Kuhmoisten kunta hyväksyy myöhemmin poikkeamismenettelyssä kaikki käyttötarkoituksen muutoshakemukset.

Kyseisessä kaavamuutoksessa ei toteudu MRL 73 § 1 momentin 3 kohdan vaatimus riittävän yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta. Edellä mainituin tavoin kaavamuutoksen vuoksi ranta sulkeutuu mantereella tavalla, joka on MRL 73.1,3 §:n vastainen. Rannan sulkeutumisesta tulisi esittää selvitystä laajemmalla kuin kyseisen ranta-asemakaavan alueelta.

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.

Valituksenalaisen päätöksen kohdealueella on ollut voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava. Tämän valituksen kanssa samaan aikaan vireillä on valitus koskien Päijänteen rantaosayleiskaavan muutosta. Tuossa valituksessa osoitetuilla perusteilla kyseinen yleiskaavamuutos on lainvastainen. Mikäli hallinto-oikeus kumoaa tuon päätöksen, tarkoittaa tämä, että ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos eivät noudata alkuperäisen rantaosayleiskaavan suunnitteluperiaatteita eikä yleiskaava täten ole ollut riittävänä ohjeena valituksenalaisessa ranta-asemakaavoituksessa. Lopuksi on vielä todettava, että kunnanvaltuuston päätöksentekojärjestys ranta-asemakaavan ja rantayleiskaavan muutoksen osalta on ollut kummallinen. Rantayleiskaava ei todellakaan ole ollut riittävästi ohjeena ranta-asemakaavoituksesta päätettäessä, koska rantayleiskaavan muutos on tehty vasta jälkikäteen.

4. Oikeudenkäyntikulut

Muutoksenhakukirjelmän laadituttamisesta on tähän mennessä aiheutunut minulle 400 euron (+ ALV 24 %) oikeudenkäyntikulut. Oikeudenkäyntikulujen määrä tarkentuu lopulliseen muotoonsa vastaselityksen laatimisen jälkeen.

Kuhmoisissa 2.3.2023

Kaija Ranta

Valituskirjelmän laatinut

OTT Kimmo Malin