

Kaija Ranta

Kotipaikka: Kuhmoinen
Valitusoikeuden perusta: Kunnan jäsenyys

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

VALITUS KUHMOISTEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ 30.1.2023, § 8,
Kaavan hyväksyminen / Päijänteen rantayleiskaavan muutos Palvaniemen, Aningaistensaaren
ja Pikku-Tupasalon alueilla

VAATIMUKSET

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

PERUSTELUT

1. Lähtökohdat

Kuhmoisten kunnanvaltuusto on päätöksellään hyväksynyt Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen Palvaniemen, Aningaistensaaren ja Pikku-Tupasalon alueilla. 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 rantayleiskaavoituksen 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. Päijänteen rantayleiskaavassa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on toteutettu emätilaperiaatteen avulla. Nyt hyväksytyssä 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 kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ylittävät mitoituksen monikertaisesti.

Kaavamuutoksen voimaanjääminen tarkoittaisi sitä, että hankkimalla rakennusoikeudellista maata saarista ja rakennusoikeudetonta maata mantereelta pitäisi vastaavasti hyväksyä kaikki yleiskaavan muutosesitykset saman periaatteen mukaisesti. Tällöin yleiskaavan laatimisen yhteydessä noudatetut laskentaperiaatteet rakennusoikeuksien määrästä vesittyisivät kokonaan. Jokainen kaavaprosessi on itsenäinen, mutta arvioitaessa nyt hyväksytyyn kaavan vaikutusta on huomioitava, että maanomistajien yhdenvertaista kohtelua tulee arvioida nimenomaan suhteessa tulevaisuuteen. Nyt hyväksytty kaavamuutos 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 päätöksentekoon. Tämä vaikutus on kaava-asiakirjojen perusteella riittämättömästi selvitetty.

Mikäli nyt hyväksytty muutos jäisi voimaan, voisi kiinteistönomistaja myydä Aningaistensaaren ja Pikku-Tupalalon 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 emätilaperiaatteen mukaisissa emätilakohtaisissa mitoituseriissä niin saarissa kuin mantereellakin.

Nyt hyväksytty 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. Rakentamisen mitoituslukua ja rakentamistehokkuutta saattaa tällöin olla mahdollista muuttaa, mutta tämä tulee arvioida kaavakokonaisuuden näkökulmasta. Tällöinkin tarvitaan laajempaa kiinteistöllistä tarkastelua, joka toteutuu parhaiten emätilaperiaatteen kautta.

Nyt hyväksytty yleiskaavamuutos on pisteittäinen muutos, 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-asemakaavan jatkeeksi luokiteltava rantayleiskaavan muutosprosessi ei ole tällainen. Rantayleiskaavan muutoksesta puuttuu kaikki se olennainen selvitysaineisto, joka erottaa rantayleiskaavan ranta-asemakaavasta. Muiden kuntien käytännöillä tai yleisellä suunnittelukäytännöllä ei ole sitovaa merkitystä arvioitaessa yksittäisen kaavamuutoshankkeen lainmukaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta.

Vaikka kyseessä on loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskeva kaava, on huomattava, että tosiasiassa 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 rantayleiskaavamuutoksen alueelta.

3. Päätöksentekomenettelyn virheet

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.

Kuhmoisten kunta on menetellyt virheellisesti, että kaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset on peritty kokonaisuudessaan maanomistajilta ja tämä on ollut valtuutettujen tiedossa päätöstä hyväksyttäessä. Tämä käy ilmi esimerkiksi Kuhmoisten kunnan kaavoitustaksasta, jonka mukaan rantayleiskaavojen maksut ovat samansuuruisia ranta-
asemakaavamaksujen kanssa. Mikäli valtuustolla olisi ollut käytössään oikea tieto kaavasta kunnalle aiheutuvista kustannuksista, olisi tällä saattanut olla ratkaiseva merkitys arvioitaessa kaavaprosessin käynnistämistä ja kaavan hyväksymistä. Käytäntö antaa myös virheellisen kuvan siitä, mikä on rantayleiskaavan funktion ero suhteessa ranta-
asemakaavaan. Jo tämän vuoksikin kaavapäätös tulee kumota.

4. Oikeudenkäyntikulut

Muutoksenhakukirjelmän laadittamisesta on tähän mennessä aiheutunut minulle 800 euron (+ ALV 24 %) oikeudenkäyntikulut. Oikeudenkäyntikulujen määrä tarkentuu lopulliseen muotoonsa vastaselityksen laatimisen jälkeen.

Kuhmoisissa 2.3.2023

Kaija Ranta

Valituskirjelmän laatinut

OTT Kimmo Malin