

VASTASELITYS , PALVANIEMEN YM. ALUEIDEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

pvm	SELITYS, rantayleiskaavan muutos	Vastaselitys selitykseen, kaavanlaatija Juha Poutanen DI, YKS 361, 29.8.2023
15.8.2023	<p>Kaija Rannan puolesta Kimmo Malin</p> <p>SELITYS KUHMOISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNNON (Valitus kunnanvaltuuston päätöksestä 30.1.2023/Päijänteen rantayleiskaavan muutos Palvaniemen ym. alueilla) JOHDOSTA (Hallinto-oikeuden diaarinumero 475/03.04.04.04.16/2023)</p> <p>Kuhmoisten kunnanhallituksen, oikeastaan kaavakonsultin, lausunto nojaa suurelta osin muissa kunnissa (Kangasala, yleisviittaus ”muissa kunnissa”) noudatettuun käytäntöön, yksilöimättömiin väitteisiin Kuhmoisissa aikaisemmin tehdyistä rakennuspaikkojen siirrosta ja yhden soft law-tasoisien ohjeen (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005, s. 94) yksittäisiin kannanottoihin, joiden soveltuvuus kyseiseen tilanteeseen on varsin tulkinnanvarainen. Muiden kuntien menettelyllä ei ole merkitystä arvioitaessa valituksenalaisen kaavapäätöksen lainmukaisuutta. Muiden kuntien päätösten lainvoimaistuminen ei ole aina tae näiden päätösten lainmukaisuudesta, vaan kyse voi olla vain siitä, että päätökseen ei ole haettu muutosta. Väitetyt aikaisemmat siirrot Kuhmoisissa eivät ole merkityksellisiä, sillä alueiden maankäyttötilanne vaihtelee ja yhdenvertaisuuden arvioinnin suunta tämäntyyppisessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa harjinnassa on ennen kaikkea tulevaisuuteen päin.</p>	<p>Rantojen maankäytön suunnittelu (YM 2005) ohjekirjan (s. 94) ja vakiintuneen suunnittelu- ja oikeuskäytännön mukaan, saman maanomistajan eri tilat muodostavat ns. maanomistusyksikön ja saman maanomistajan eri tiloja voidaan käsitellä yhtenä yksikkönä, jolla maanomistusyksikköalueella rakennusoikeuksia voidaan siirtää rekisteritalalta toiselle, kuten tässäkin kaavassa ja kaavamutoksessa on menetelty. On lisäksi huomioitava, että tässä tapauksessa kaavassa saman maanomistajan eri rekisteritilojen rantayleiskaavan mukaista kokonaismitoitusta (rakennuspaikkojen lukumäärää) ei ylitetä millään osin, joten menettely ei myöskään loukkaa maanomistajien yhdenvertaista käsittelyä.</p> <p>Kuhmoisten kunnan ja muiden kuntien kuvatulla menettelyllä on osoitettu, että rakennusoikeuksia on voitu siirtää perustuen edellisessä kappaleessa kuvatun Ympäristöministeriön ohjeen ja yleisen suunnittelu- ja oikeuskäytännön mukaisesti.</p>

VASTASELITYS , PALVANIEMEN YM. ALUEIDEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

	<p>Kaavakonsultin lausunto ei muuta sitä perustavanlaatuista lähtökohtaa, että nyt päätetyllä menettelyllä saaresta sijoitetaan mantereelle rakennuspaikkoja. Tämä johtaa vapaan rantaviivan vähentymiseen mantereella. Mikäli vastaava menettely sallitaan tulevaisuudessakin, virkistyskäytön kannalta keskeinen mantereeseen rakentumaton rantaviiva voi supistua lähes olemattomiin. Tämän riskin poistaminen edellyttää koko rantayleiskaavan alueen rakennuspaikkojen uudelleen sijoittumisharkintaa. Vain täten voidaan turvata kaikkien saarikiinteistönomistajien ja mantereeseen kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu alueidenkäytön suunnittelun näkökulmasta lainmukaisella tavalla. Suppean alueen yksittäistapauksellinen kaavatarkastelu vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun tulevissa kaavoitustilanteissa.</p>	<p>Kunnilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeus harkita alueillaan kaavoituksen periaatteita ja menettelyjä kuten tässäkin tapauksessa on tehty. Kuhmoisissa on tehty useita yksittäisen tai muutaman rakennuspaikan käsittäviä rantayleiskaavan muutoksia periaatteella, että tehdään mainituille alueille ranta-asemakaavan muutos ja vastaavasti rantayleiskaavaa muutetaan samalla ranta-asemakaavan ratkaisujen mukaiseksi. Kaavoissa on noudatettu vapaan rantaviivan säilyttämistä riittävänä kaava-aluekohtaisesti ja mitoituksen säilyttämistä rantayleiskaavan mukaisena, jolloin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ei myöskään loukata.</p> <p>On huomattava myös, että siirrot vaativat saman maanomistusyksikön maanomistusta sekä saarissa että mantereella eli siirrot voivat tapahtua vain saman maanomistusyksikön alueilla. Kunnalla on myös MRL:n mukainen oikeus harkita ja päättää, miten kunta suhtautuu esille tuleviin kaavamutoshakemuksiin ja millä kaavoitusmenetelmällä kunta haluaa muutokset tehtäväksi. Kunnalla ei ole siten velvollisuutta lähteä esim. yhden rakennuspaikan siirtohakemuksen nojalla muuttamaan koko kunnan rantayleiskaavaa.</p>
--	--	---

VASTASELITYS , PALVANIEMEN YM. ALUEIDEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan laatimiskustannuksia koskeva säännös, 76 §, koskee sanamuotonsa mukaan kaikkia rantoja käsitteleviä yleiskaavoja. Kaavakonsultin väite siitä, että säännöksen soveltamisala koskisi vain laaja-alaisia kaavoja, on lakiin perustumaton. Kuhmoisten kunta on menetellyt virheellisesti periessään kaavakustannukset kokonaisuudessaan maanomistajalta.</p> <p>Päätöksentekijöillä ei ole ollut tiedossaan päätöksen kunnalle aiheuttamat lainmukaiset kustannukset, joten kunnanvaltuuston kaavan hyväksymispäätös tulee jo pelkästään tämän vuoksi, mutta erityisesti ottaen huomioon aikaisemmin tässä selityksessä sekä valituksessa esitetty, lainvastaisena kumota.</p>	<p>MRL 76 § koskee loma-asutuksen järjestämiseksi laadittavia yleiskaavoja, mutta pykälän sanamuoto (”voidaan... periä ”) osoittaa, että pykälän mukainen menettely kustannusten perimisestä maanomistajilta on harkinnanvaraista , joka käy ilmi myös hallituksen esityksen (101 /1998) maankäyttö- ja rakennuslaiksi tekstistä, ote alla, §76.</p> <p>76 §. Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella.</p> <p><i>Kunnan laatiessa rantoja käsittävän yleiskaavan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, kunta voisi periä enintään puolet laatimiskustannuksista maanomistajilta. Kun tällaisen yleiskaavan alueelle syntyy yksityisille kuuluvia rakentamismahdollisuuksia, on laatimiskustannusten osittainen periminen maanomistajilta perusteltua. Säännös ei kuitenkaan velvoita kuntaa kustannusten perimiseen, vaan asia on kunnan harkittavissa.</i></p> <p>Kuhmoisten kunnanhallitus on kokouksessaan 2.5.2022 §86 hyväksynyt valituksen alaisen rantayleiskaavan muutoksen vireillelaittamisen ja hyväksynyt samalla maanomistajan sitoumuksen maksaa kaikki kaavamuutoksen käsittelyyn liittyvät kulut kunnan kaavoitustaksan mukaisesti eli päätöksentekijöillä valtuustopäätökseen saakka on ollut , vastoin selityksessä väitettyä, täsmällinen tieto kustannusvastuista kaavamuutoksen osalta.</p> <p>Muilta osin viitataan vielä kaava-asiakirjoissa sekä aiemmin jo annettuun valitusvastineessa esitettyihin perusteluihin.</p>
--	--	---