

VASTASELITYS , PALVANIEMEN YM. ALUEIDEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

pvm	SELITYS	SELITYKSEN VASTASELITYS , 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/Palvaniemen ym. ranta-asemakaava jne.) JOHDOSTA (Hallinto-oikeuden diaarinumero 474/03.04.04.16/2023)</p> <p>Kuhmoisten kunnanhallituksen, oikeastaan kaavakonsultin, lausunto nojaa suurelta osin muissa kunnissa (Kangasala) noudatettuun käytäntöön ja yhden soft law-tasoisin 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.</p> <p>Kaavakonsultin lausunto ei muuta sitä perustavanlaatuista lähtökohtaa, että nyt päätetyllä menettelyllä saaresta sijoitetaan mantereelle rakennuspaikkoja. Tämä johtaa vapaan rantaviivan vähentymiseen mantereella.</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 rekisteritilalta toiselle, kuten tässäkin kaavassa ja kaavamutoksessa on menetelty. On lisäksi huomioitava, että tässä tapauksessa kaavassa saman maanomistajan eri rekisteritilojen rantayleiskaavan mukaista kokonaisuudesta (rakennuspaikkojen lukumäärää) ei ylitetä mitään osin, joten menettely ei myöskään loukkaa maanomistajien yhdenvertaista käsittelyä.</p> <p>Muiden kuntien kuvatulla menettelyllä on haluttu osoittaa, että rakennusoikeuksia on voitu siirtää perustuen edellisessä kappaleessa kuvattun Ympäristöministeriön ohjeen ja yleisen suunnittelu- ja oikeuskäytännön mukaisesti.</p> <p>Vapaata rantaviivaa tulkitaan kaavoissa kaava-aluekohtaisesti ja tässäkin kaavamutoksessa vapaan rantaviivan kokonaisuus päinvastoin lisääntyy jonkin verran verrattuna ennen kaavamutosta olleeseen tilanteeseen.</p>

VASTASELITYS , PALVANIEMEN YM. ALUEIDEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

	<p>Mikäli vastaava menettely sallitaan tulevaisuudessakin, virkistyskäytön kannalta keskeinen mantereen rakentumaton ranta-viiva voi supistua lähes olemattomiin. Tämän riskin poistaminen edellyttää koko rantayleiskaavan alueen rakennuspaikkojen uudelleen sijoittumisharkintaa. Vain täten voidaan turvata kaikkien saarikiinteistönomistajien ja mantereen kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu alueidenkäytön suunnittelun näkökulmasta lainmukaisella tavalla. Suppean alueen yksittäistapauksellinen kaavatarkastelu rantayleiskaavan muutoksin ja ranta-asemakaa-voin 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-asemakaava ja vastaavasti rantayleiskaavaa muutetaan ranta-asemakaavan ratkaisujen mukaiseksi. Kaavoissa on noudatettu vapaan rantaviivan säilyttämistä riittävänä kaava-aluekohtaisesti, jolloin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ei loukata. On huomattava myös, että siirrot vaativat saman maanomistusyksikön maanomistusta sekä saarissa että mantereella eli siirrot voivat tapahtua vain saman maanomistusyksikön alueilla.</p> <p>Muilta osin viitataan vielä kaava-asiakirjoissa sekä aiemmin jo annettuun valitusvastineessa esitettyihin perusteluihin.</p>
--	--	--