

Vaasan hallinto-oikeus

PL 204, 65101

vaasa.hao@oikeus.fi

Vaasan hallinto-oikeudelle

Viite: Vaasan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 28.3.2025, Dnro 353/03.04.04.16/2025.
Lausunnon antamisaikaa on jatkettu 12.5.2025 saakka.

Asia: Kuortaneen kunnan lausunto kiinteistönomistajien (_____, _____, _____) asiamiehen _____ tekemästä valituksesta, joka koskee Kuortaneen kunnanvaltuuston 10.2.2025 § 3 tekemää päätöstä Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavoituksen 2. osan hyväksymisestä.

Lausunto: Kuortaneen kunta vaatii valituksen hylkäämistä kaikilta osin perusteettomana.

Valitus tulee hylätä aiheettomana.

Valtuuston hyväksymä yleiskaava on tehty kaavapäätösmenettelyn osalta lain edellyttämällä tavalla. Yleiskaava perustuu asianmukaisiin ja riittäviin selvityksiin. Yleiskaavan sisältö täyttää yleiskaavalle laissa asetetut sisältövaatimukset, eikä se aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

Lausunnon perustelut:

Yleistä

Kuortaneen kunnanvaltuusto on 10.2.2025 § 3 tekemällään päätöksellä hyväksynyt Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavoituksen 2. osan ehdotuksen.

Valituksessaan Vaasan hallinto-oikeudelle kiinteistönomistajien valtuuttama asiamies _____ on vaatinut kunnanvaltuuston päätöksen kumoamista sekä kiinteistöjen 300–401–6–37 ja 300–401–6–39 osalta kaavamerkinnän MY-3 muuttamista merkinnäksi RA-3.

Valittajien kiinteistöjen sijainti

Valittajien kiinteistöt sijaitsevat vierekkäin Kuortaneenjärven länsipuolella, kiinteistöjen sijainti osayleiskaavakartalla on esitetty liitteessä 1.

Valituksen sisältö

Valitusperusteet

1. Esteellisyys kaavan valmistelussa

Kuortaneen kunnan entinen rakennustarkastaja ja nykyinen kunnanhallituksen jäsen ja Alpo Santanen on osallistunut esteellisenä kaavan valmisteluun ja päätöksentekoon.

Kiinteistölle 300–401–6–39 on haettu poikkeamislupaa vuonna 1975. Lupa on eväetty emätילוikeuden perusteella. Rakennustarkastaja Alpo Santanen.

Kantatilan kiinteistölle 300–401–6–80 on myönnetty rakennuslupa 1992 emätilaoikeuden ylityksistä huolimatta.

Kuortaneen kunnan entinen rakennustarkastaja Alpo Santanen on osallistunut esillä olevan yleiskaavan valmisteluun ja päätöksentekoon. YPL 14.2.2021, KHALL 13.1.2024, YPL 19.3.2024, KVAL 10.2.2025

**Kuntalaki 97 §, Hallintolaki 29 §
Alpo Santanen on ollut esteellinen.**

2. Kaavan valmistelussa oleva virhe

Kaavoitettu alue todetaan kaavaselityksessä pääsääntöisesti maa- ja metsätalousvaltaiseksi. Kiinteistöjen kaavamerkintä on MY-3. Kaava-aineistossa ei ole mainintaa Metsälain noudattamisesta.

25 § (20.12.2013/1085) Suomen metsäkeskuksen tehtävät

Kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta Suomen metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa tämän alueidenkäyttölain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi. {21.4.2023/788)

Metsälaki 1093/1996 25 §.

3. Kaavamerkintä on lainvastainen

Valituksenosoittajien kiinteistöt on kaavassa määritetty ja yhdistetty kantatilaan 300–401–6–75 kaavamerkinnällä MY-3, joka on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Perustuslain 6 § mukaan maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, ettei maaomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen rantarakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

Kiinteistöt eivät ole maa- ja metsätalouden tukimuotojen ja ehtojen piirissä. Kannattavuus- ja tukimuotoihin mahtuvien tilojen kokona pidetään viranomaistietojen perusteella yleisesti maataloudessa 1 ha ja metsätaloudessa 5 ha. Valituksenosoittajien kiinteistöt ovat 2000 m². Rantakiinteistöjen käytännön maa- ja metsätaloustoiminta on mahdotonta.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Kaavamerkinnällä ei saa asettaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää.

Vapaan rannan vaatimuksesta säädetään MRL 73 §; *Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.*

Kaavamääräysten mukaan rantarakentamista säätelee RL 72 §, joka estää yhdessä MY-3 merkinnän kanssa kaiken rakentamisen kiinteistöille. MY-3 merkintä sallii kuitenkin kantatilan rakentamisen 4 metrin päähän kiinteistöjen maanpuoleisesta rajasta.

Kaavassa on kiinteistöjen naapurikiinteistöille lisätty rakentamisoikeutta siten, että mainittu näkemäalue voidaan rakentaa täyteen kiinteistöjen ympärillä.

Merkintä MY-3 on kiinteistöjä sitovana laiton.

PL 6 §, PL 15 §

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

MRL 73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

4. Kaavan yhdenvertaisuus

Emätilalaskelman mukainen rakennuspaikkaperuste.

Kunta on kiinteistöjen 6–37 ja 6–39 osalta menetellyt vastoin emätilan rakennuspaikkaperustetta, myöntäessään aiemmat ylitykset kantatilalle (viimeksi 1992). Käsillä olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kunta käyttää tekemäänsä emätilan rakennuspaikkaperusteen vastaista ylitystä perusteena kiinteistöjen rakennuspaikkojen epäämiseen.

Kaavoituksen aikana kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt mitoitusperusteista poiketen rakennusluvan toiselle alueelle (LIITE-Lupa ja LIITE-Soveltaminen).

Yleiskaava-alueella mitoitusperusteista on poikettu toisten emätilojen osalla, mikä ilmenee kaavoitusaineistosta.

Menettely ei noudata lakiin perustuvaa yhdenvertaisuuden periaatetta.

Hallintolaki 434/2003 6 §

-yhdenvertaisuus, tarkoitussidonnaisuus, puolueettomuus, suhteellisuus

5. Maanomistajan omaisuudensuoja

Kunnalla on kaavoituksen osalta kaavoitusmonopoli, joka vaikuttaa rakennusoikeuksiin ja sitä kautta maan arvoon. Yleiskaavassa jaetulla rakennusoikeuden määrällä ja kaavoituksessa osoitetulla käyttötarkoituksella on keskeinen merkitys maa-alueen hyödynnettävyyteen.

Vasuniemen alueella on samanarvoisia tontteja yhteensä 11 kpl, jolloin tonttien arvon määrittelyssä on olennaista rakennusoikeuden määrä. Yleiskaavassa olevan merkinnän MY-3 perusteella kiinteistöjen 6–37 ja 6–39 arvo ei vastaa samalla alueella olevien kiinteistöjen arvoa rakennusoikeuden kokonaan puuttuessa ja siirtyessä edelleen kantatilalle.

Ilman kaavoituksen MY-3 merkinnällä asettamia rajoituksia maata käytettäisiin siihen tarkoitukseen, jossa se tuottaa suurimman hyödyn omistajalleen. Kaavamerkintä estää kiinteistöjen korkeinta ja tuottavinta käyttöä ja tästä näkökulmasta kaavoitus vaikuttaa kiinteistöjen arvoon negatiivisesti epätarkoituksenmukaisilla kohdennetuilla rajoituksilla.

Kiinteistöjen 6–37 ja 6–39 omaisuudensuoja ei toteudu.

PL 15 § Tällä on katsottava tarkoitettavan muun muassa omistajan oikeutta käyttää omaisuuttaan rakentamiseen sikäli, kun MRL:n mukaiset edellytykset täyttyvät.

PL 6 § Maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, ettei maanomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen rantarakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

6. Kaavan sisältövaatimukset

Maankäytöllinen peruste

Kaavassa ei osoiteta kiinteistöille mitään rakentamisen estävää maankäytöllistä perustetta. Rakentamatta jättäminen ei ole maankäytöllinen peruste, koska kunta ei ole varannut aluetta yleiseen käyttöön, virkistysalueet on osoitettu toisaalle, eivätkä kiinteistöt sijaitse maisemallisella näkemäalueella tai estä muutoin kaavan toteutumista.

Kiinteistöillä on maankäytöllinen peruste rakentamiseen.

Lähialue on jo rakentunutta ranta-aluetta ja kaava mahdollistaa laajan lisärakentamisen kiinteistöjen 6–37 ja 6–39 ympärille, joilla rakentamisen lisäys johtaa aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamiseen.

Kiinteistöjen sijainti on keskellä rakennettua ranta-aluetta ja tulee siksi merkitä yleiskaavaan tarkoituksen- ja oikeudenmukaisuuden mukaisesti oikealla kaavamerkinnällä. Kaavamerkintä MY-3 on väärä. (LIITE-Kartat).

MRL 39 § Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.

MRL 41 § Yleiskaavamääräyksissä mainittuja alueen tai rakennuksen suojelua maiseman vuoksi ei ole kaavassa esitetty.

MRL 43 § Tämän lainkohdan mukaisia rakentamis- tai toimenpiderajoituksia ei ole kaavassa esitetty.

Edellä esitetyin perustein Kuortaneen kunnanvaltuuston hyväksymispäätös 10.2.2025 on kumottava ja kiinteistöille 6–37 ja 6–39 on toteutettava kaavamerkintä RA-3.

Kaavan valmistelussa ja päätöksissä esille tuotujen tietojen johdosta muiden emätilojen oikeuksia ei loukata emätilalaskelman perusteella kiinteistöjen 6–37 ja 6–39 kaavamerkintää muuttamalla.

Asia tulee ratkaista kaavoituksella kunnan harkintaoikeutta käyttäen.

Vastaus valituksessa esitettyyn

Osayleiskaavaa laadittaessa ja hyväksymiskäsittelyyn viettäessä on ollut voimassa maankäyttö- ja rakennuslaki, sillä ympäristölautakunnan käsittely oli 10.12.2024. Kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Osayleiskaavan lähtökohdat, tavoitteet, kaavan sisältö ja suunnittelutilanne

Kuortaneen kunnanhallitus päätti 31.10.2016 § 161 käynnistää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen Kuortaneenjärven, Seurus-järven ja Lapuanjoen ranta-alueille. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 11.7.–31.8.2019 ja osayleiskaavaehdotus 5.3.–7.5.2021. Osayleiskaavaehdotuksen 4.3.2021 nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus jaettiin ensimmäisessä vaiheessa vähäisillä tarkistuksilla hyväksymiskäsittelyyn vietyyn osaan sekä jatkosuunnitteluun esitettävään osaan. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavan ensimmäiseen vaiheeseen sisältyneiden alueiden osalta 31.1.2022. Kaava on niiden osalta lainvoimainen. Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaava-alueen 2. vaiheen kaavaehdotus 13.3.2024 (Ruonan ranta-alueiden itäosa, Petäjäniemen länsiranta, Salmen kyläkeskus ja Vasun alue) oli julkisesti nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 11.4.–10.5.2024.

Valituksen tekijät ovat jättäneet mielipiteen kaavaluonnosvaiheessa sekä muistutuksen molemmissa kaavaehdotusvaiheissa. Kaavan laatijan vastineet mielipiteisiin ja muistutuksiin on esitetty kaavaselostuksen liitteissä.

Tavoitteet

Osayleiskaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty tavoitteet, joiden mukaan: "Kuortaneenjärven pohjoisosaan laaditaan MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava alueen rantarakentamisen ohjaamiseksi ja maankäyttötarpeiden selkeyttämiseksi. Osayleiskaava laaditaan siten, että sitä voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rantavyöhykkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena. Yleiskaava on tarpeen alueen maatalouden, loma-asumisen, asutuksen sekä yritystoiminnan yhteensovittamiseksi. Yleiskaavalla ohjataan alueen yhdyskuntarakenteen kehittymistä kokonaisvaltaisesti. Suunnittelualue rajautuu järven länsipuolella vuonna 2010 hyväksytyyn Länsirannan osayleiskaavaan ja järven itäpuolella vuonna 2008 hyväksytyyn Keskustan ja Mäyrin osayleiskaavaan. Suunnittelualueen maankäyttö pyritään sovittamaan lähiympäristössä voimassa oleviin osayleiskaavoihin."

Kaavaselostuksen kohdassa 4.1 todetaan, että rantarakentamisen mitoituseriaatteiden osalta osayleiskaavan tavoitteena ollut noudattaa keskeisiltä osin vuonna 2010 hyväksytyn Länsirannan osayleiskaavan ja vuonna 2016 hyväksytyn Keskustan ja Mäyrin osayleiskaavan tarkistuksen mitoituseriaatteita.

Kaavan sisältö valituksen tekijöiden kiinteistöjen kohdalla

Valituksen tekijöiden kiinteistöt on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä MY-3 maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Määräyksen mukaan MY-3-alueet käsittävät kulttuurimaiseman kannalta merkittäviä, maisematilaa rajaavia metsänreuna-alueita, joilla metsänreunavyöhyke tulisi säilyttää eheänä. Alueen rantavyöhykkeen ulkopuolisella osalla on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä vähäinen haja-asutusluonteinen rakentaminen. Asuinrakennuksen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m².

Lähes koko osayleiskaava-alue, mukaan lukien Vasunmäen alue, kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Kuortaneenjärven kulttuurimaisemat, joka on merkitty kaavaan maisemallisesti arvokkaana alueena (ma-2). Alueella on sellaisia erityisiä maisemallisia arvoja, ettei MRL 43.2 §:n perusteella maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa (toimenpiderajoitus)). Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita puiden kaatamiseen ja pensaiden raivaamiseen MT-, MT-3-, MA-1-, MA-3-, MY-2-, MY-3- ja MY-4-alueilla. Maisemanhoidossa ja rakentamisessa tulee säilyttää maisematilan avoimuus ja maisematilaa rajaavien reunavyöhykkeiden eheys.

Valituksen tekijöiden kiinteistöt sijoittuvat osayleiskaavassa osoitettujen loma-asuntoalueiden (RS ja RA-4) väliin rantavyöhykkeellä, joka ulottuu kiinteistöjen pohjoispuolella MY-3-alueella noin 100–140 metrin etäisyydelle rantaviivasta, eli noin 50–70 metriä kiinteistöjä kauemmas. Kiinteistöjen ja järven välissä on 5–15 metrin laajuinen jakokunnan omistuksessa oleva vesijättöalue, joka sisältyy kaavassa osoitettuun MY-3-alueeseen.

Kiinteistöt sijoittuvat kokonaan osayleiskaavan mitoitustarkastelussa määritetyille rantavyöhykkeelle sekä rannan puoleiselta osaltaan kerran 100 vuodessa toistuvalla tulva-alueella, jonka likimääräinen raja on merkitty osayleiskaavaan suojavyöhykemerkein sv-2.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yleiskaavan laatimisessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 1.4.2018). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista kaavassa on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.10 *Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen*. Näiden tavoitteiden huomioiminen kaavassa koskee valittajien kiinteistöjä valtakunnallisesti merkittävälle Kuortaneenjärven kulttuurimaisema-alueelle (ma-2) ja kulttuurimaiseman kannalta merkittävälle maisematilaa rajaavalle metsäalueelle (MY-3) annettujen määräysten myötä.

Maakuntakaavatilanne

Osayleiskaavaa laadittaessa on samanaikaisesti ollut käynnissä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatiminen. Maakuntakaava 2050 on hyväksytty 16.9.2024. Maakuntakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen, mutta maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla se on kuulutettu voimaan 20.12.2024 ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tultuaan se on kumonnut aiemmin hyväksytyt voimassa olleet Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen, eikä Etelä-Pohjanmaan liitolla ollut 2. kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa huomautettavaa kaavaratkaisuun. Maakuntakaavassa on todettu Kuortaneenjärven valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, joka on huomioitu myös osayleiskaavan MY-3-merkinnässä sekä ma-2-merkinnässä.

Valituksessa väitetty esteellisyys

Alpo Santanen on ollut kunnanhallituksen jäsenenä ja kunnanhallituksen edustajana ympäristölautakunnassa vasta elokuusta 2021 lähtien. Santanen ei ole osallistunut Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavaan liittyvään valmisteluun tai sitä koskevaan päätöksentekoon siinä vaiheessa, kun kaavavalmistelu on käsittänyt yhdessä sen sittemmin 1. ja 2. osaan jakaantuneet osa-alueet, sekä silloin kun on käsitelty jakautumisen jälkeen kaavan 1. osaa. Syy jääväämiseen on ollut maanomistajuus 1. osan alueella.

Santanen ei ole ollut esteellinen osayleiskaavan 2. osaa koskevaan valmisteluun tai päätöksentekoon. Valittajien mainitsemat päivämäärät ympäristölautakunnan kokouksen 19.3.2024, kunnanhallituksen kokouksen 13.1.2025 (valittajat tarkoittanevat tätä päivää, vaikka valituksessa päivämääränä mainittu 13.1.2024) ja kunnanvaltuuston kokouksen 10.2.2025 osalta koskevat nimenomaan kaavan 2. osaa. Valittajien mainitsema päivämäärä ympäristölautakunnan kokouksen 14.2.2021 osalta lienee kirjoitusvirhe, sillä kyseisenä päivänä ympäristölautakunnalla ei ole ollut kokousta.

Valittajien esille tuoma perustelu esteellisyydestä viittaamalla vuosina 1975 ja 1992 tehtyihin päätöksiin ei ole pätevä. Viranhaltijan aikoinaan tekemät päätökset eivät muodosta esteellisyyttä toimia vuosia myöhemmin päätöksentekijänä asiassa, joka ei suoraan liity aiempiin asioihin, muutenhan koko virkauran jälkeinen mahdollisuus luottamushenkilönä toimimiseen käytännössä estyisi. Mainittuihin päätöksiin liittyen voidaan lisäksi todeta, että ensimmäistä niistä koskien on kunnan näkemyksen mukaan Vaasan lääninhallitus tehnyt kielteisen päätöksen rakentamista koskevalle poikkeusluvalle vuonna 1976. Jälkimmäinen koskee kunnan tiedon mukaan vuonna 1992 tehtyä myönteistä rakennuslupapäätöstä (rantasaunaa koskien) rakennustarkastajan tehtävää hoitaneen henkilön toimesta, joka ei ole ollut Alpo Santanen. Edellisenä vuonna 1991 samaa kiinteistöä koskien on tehty lääninhallituksen toimesta vapaa-ajanasuntoa koskenut kielteinen päätös rakentamista koskevalle poikkeusluvalle.

Alpo Santanen ei ole ollut esteellinen osallistumaan Kuortaneenjärven pohjoisosan 2. osaa koskevaan valmisteluun ja päätöksentekoon.

Metsälain huomioiminen

Metsälain 2 §:n mukaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Tämä on tuotu esiin osayleiskaavan selostuksessa kohdassa 1.5.3, jossa metsälaki on myös todettu yhtenä yleiskaavaan liittyvistä keskeisistä laeista.

Kaavoituksen alkuvaiheessa luontoselvityksen lähtöaineistojen hankinnassa oltiin yhteydessä Suomen metsäkeskukseen ja pyydettiin tiedot kaavoitettavan alueen olemassa olevista metsälain 10 §:n ja vapaaehtoisen metsiensuojeluohjelma METSO:n kohteista (tietopyyntö 20.4.2017). Saatujen tietojen mukaan suunnittelualueella ei ollut tiedossa olevia metsälain 10 §:n tai METSO-ohjelman kohteita. (Kaavaselostuksen liite 2, Luontoselvitys, kohta 4.1) Kaavaselostuksessa todetaan, että luontoselvityksissä on kiinnitetty erityistä huomiota mm. metsälain mukaisiin kohteisiin. Maastotarkasteluissa ei kuitenkaan havaittu em. kohteita koko kaava-alueelta.

Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavan alueella on rantojen loma-asutuksen, kyläalueiden ja hajanaisemman maaseutuasutuksen lisäksi enimmäkseen peltoalueita. Metsäalueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on vähäinen, koko alkuvaiheen laajasta kaava-alueen rajauksesta vain noin 5 %.

Vastoin, kuin valituksessa esitetään, kaavan valmistelussa ei ole tapahtunut virhettä, vaan metsälaki on huomioitu asianmukaisesti selvityksissä ja kaava-asiakirjoissa.

Yhdenvertaisuuden huomioiminen osayleiskaavaa laadittaessa

Maanomistajien yhdenvertaisuus on huomioitu osayleiskaavan rantarakennuspaikkojen suunnittelussa erityisesti laatimalla alueelta rantarakentamisen mitoitus selvitys, jossa rantavyöhykkeen kiinteistöille kuuluvat rakennuspaikat on laskettu emätila- ja rantaviivatarkastelun sekä kullekin vesistölle määritellyn tavoitteellisen mitoitusarvon avulla huomioiden jo rakennetut rakennuspaikat.

Vasunmäen alueella ei ole MRL 73 §:n 2. momentissa tarkoitettua olemassa olevaa kyläaluetta, jolla ei tarvitsisi soveltaa MRL 73 §:n 1. momentin kohtaa 3 yhtenäisen rakentamattoman alueen jättämisestä ranta-alueille. Näin ollen Vasunmäen alueella uusien rantarakennuspaikkojen osoittaminen kaavassa edellyttää rantarakentamisen mitoitus selvityksen perusteella muodostuvaa rakennusoikeutta.

Toisista kaavoista tehty poikkeamispäätökset eivät vaikuta tämän kaavan lainmukaisuuden arviointiin. Kaavasta poikkeamisen mahdollisuudet tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Valituksessa esiin nostetut toisille alueille tehty lupapäätökset on tehty erilaisiin olosuhteisiin tiiviimmän asumisen mahdollistavalle taajama- ja/tai kyläalueelle.

Osayleiskaavan rantamitoitus selvityksen mukaan valittajien kiinteistöjen emätilan 6:27 rantaviivan pituus on 510 m, josta laskettu mitoituksellinen rantaviiva on 420 m. Emätilalle on rakennettu jo 8 rakennuspaikkaa ja rakentamiselta vapaata rantaviivaa on emätilan rantaosuudesta enää alle kolmannes eli 150 m. Mitoituksellinen rakentamistiheys emätilalla on nykyisin 19 rakennuspaikkaa/rv-km. Mikäli tiloille 6:37 ja 6:39 rakennettaisiin, jäisi emätilan rantaosuudesta rakentamattomaksi enää noin 70 m ja rakentamistiheydeksi muodostuisi 23,8 rakennuspaikkaa/rv-km. Tällainen tehokkuus ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettua vaatimusta vapaaksi jätettävästä rantaosuudesta, eikä olisi tasapuolista järven muihin emätiloihin verrattuna, joilla vastaavaa rakentamistehokkuutta ei voitaisi toteuttaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksen KHO:2014:2 mukaan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta ei seuraa, että alueelle aikaisemmin toteutuneen paikoin hyvin tiheän rakentamisen vuoksi voisi osoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantayleiskaavan sisällölle asettamat vaatimukset mahdollistavat.

Valittajien kiinteistöt sijaitsevat kaavan mitoitus tarkastelussa Vasun ympäristön mitoitus alueella, jolla mitoituksessa on käytetty mitoitus arvoa 9 rakennuspaikkaa/mitoitus rantaviiva-km. Tällä mitoitus arvolla emätilan rakennuspaikkamäärä on 4 rakennuspaikkaa. Kun huomioidaan, että emätilan kiinteistöille on jo rakennettu kaksinkertainen määrä rakennuspaikkoja, ei uusia

rakennuspaikkoja emätilalle eikä siten myöskään valittajien kiinteistöille muodostuisi edes mitoitusrvon huomattavalla korottamisella.

Valittajien kiinteistöjä ei voida myöskään huomioida mitoitustarkastelussa nykyisinä rakennuspaikkoina. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu rakennuspaikka on ilman konkreettista rakennushanketta mahdollista muodostaa vain kaavoituksella. (KHO: 2016:211) Valittajien kiinteistöillä ei ole rakennusoikeuden osoittavaa kaavaa, eikä kiinteistöille ole myönnetty rakentamisen mahdollistavaa poikkeamis- tai rakennuslupaa. Pelkän lohkomisen perusteella kiinteistöjä ei voida huomioida mitoitustarkastelussa nykyisinä rakennuspaikkoina. Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksen KHO:2016:211 mukaan kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitetun kiinteistötoimituksen ensisijaisena tehtävänä on määrittää maanomistajan omistukseen kuuluva alue, ja rakentamisen edellytykset tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä.

Kiinteistöjä 6:37 ja 6:39 ei ole osoitettu rakennuspaikkoina myöskään oikeusvaikutuksettomassa vuoden 1983 rantojen käytön yleissuunnitelmassa.

Emätilaperiaate on oikeuskäytännössä useasti vahvistettu rantarakentamisen mitoitusmenetelmä, mm. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 2003:37 todetaan, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun (ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen) perustuvat perustuslakiin (PeL 6 § ja 15 §) sekä rakennuslain aikana vakiintuneeseen kaavoituskäytäntöön, jossa ranta-alueilla yhdenvertaisuus toteutuu ennen muuta emäkiinteistökohtaisesti.

MY-3-kaavamerkinnän osoittaminen valittajien kiinteistöille

Valittajien kiinteistöjä ei voida huomioida kaavassa nykyisinä rakennuspaikkoina, eikä niille muodostu kaavan mitoitustarkastelun perusteella uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistöt kuuluvat Vasuniemen metsäalueeseen, jolla on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen maisematiloja rajaavaa vaikutusta sekä järven suuntaan että Länsirannantien varren peltoalueiden suuntaan ja alue on siksi osoitettu kaavassa MY-3-alueeksi. Metsäalueen metsänreuna Vasunmäen talon pohjoispuolella on todettu kaavan maisemaselvityksessä eheänä reunavyöhykkeenä/metsänreunana. Yleiskaavan yleispiirteinen suunnittelutarkkuus huomioiden, kyseessä olevia yksittäisiä pieniä kiinteistöjä ei ole tarkoituksenmukaista esittää viereisestä metsäalueesta poikkeavalla kaavamerkinnällä, kun niitä ei voida puuttuvan rakennusoikeuden vuoksi osoittaa rakentamisalueiksi.

Maanomistajan omaisuudensuoja

Vastoin kuin valituksessa esitetään valituksen tekijöiden kiinteistöjen rakennusoikeudet eivät siirry edelleen kantatilalle. Uutta rakennusoikeutta ei muodostu koko emätilalle.

Kaavaratkaisu ei merkittävästi muuta valituksen tekijöiden kiinteistöjen tilannetta nykyiseen verrattuna. Rakentamisrajoitus on ranta-alueilla jo voimassa MRL 72 §:n mukaisesti. MY-3-alueella ei ole maisematyölupavelvoitetta pensaiden harvennukseen tai puiden kaatoon. Kaavassa ei muutoinkaan anneta sellaisia rajoituksia maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, että kiinteistöjä ei voisi käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla metsätalouteen.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen

Osayleiskaavassa on otettu huomioon MRL 39 §:n ja 73 §:n sisältövaatimukset. Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti osayleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaava sekä erityisesti siinä esitetyt maisema-arvot, kuten valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueelta on laadittu maisemaselvitys, jossa on tutkittu osayleiskaava-alueen maisema-arvoja sekä maisemallista herkkyyttä eri puolilla järveä. Selvitysten perusteella osayleiskaavassa on osoitettu rantavyöhykkeelle sekä sen yhteyteen maisemallisesti arvokkaita peltoalueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevien yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimusten (73 §) mukaisesti osayleiskaavassa on otettu huomioon maisema-arvojen lisäksi, että osayleiskaava-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta rantaan. Rantarakentamisen mitoitusselvityksen periaatteena on ollut varmistaa tasapuolisuus emätilojen kesken vapaaksi jätettävää rantaosuutta koskien. Osayleiskaavassa on noudatettu keskeisiltä osin muiden Kuortaneelle laadittujen osayleiskaavojen (Länsirannan osayleiskaava ja Keskustan ja Mäyryn osayleiskaavan tarkistus) mitoitusperiaatteita, kuten kaavaselostuksen kohdassa 4.1 todetaan.

Yhteenveto

Kuortaneen kunta katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi lainvastainen.

Osayleiskaava perustuu kokonaisuudessaan riittäviin selvityksiin ja täyttää sille lainsäädännössä asetetut sisältövaatimukset. Kaavassa on otettu huomioon maanomistajien yhdenvertaisuus, sovitettu maankäyttötarpeita yhteen tarpeellisilta osin sekä arvioitu vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaava ei aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

Osayleiskaavan käsittelyihin ei ole osallistunut esteellisiä henkilöitä missään prosessin vaiheessa.

Kuortaneen kunta katsoo, että valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä aiheettomana.

Kuortaneella 12. päivänä toukokuuta 2025

Kuortaneen kunnanhallitus

Teemu Puolijoki

kunnanjohtaja

Jaana Salo

hallintojohtaja

Liitteet

1. Osayleiskaavakartta, KV 10.2.2025 § 3
2. Yleiskaavaselostus, KV 10.2.2025 § 3
3. Yleiskaavan liitteet 1–12, 14–16, KV 10.2.2025 § 3
4. Valituksen tekijöiden kiinteistöjen sijainti yleiskaavakartalla

5. Mielenpiteet, muistutukset ja lausunnot