

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Ratapihantie 9

00520 HELSINKI

Puhelin 010 36 42000

Faksi 010 36 42079

Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

PÄÄTÖS

08/0331/5

Diaarinumero

Antopäivä 27.3.2008

05740/07/4104

ASIA

Ranta-asemakaavaa koskeva valitus

VALITTAJA

Uudenmaan ympäristökeskus

PL 36

00521 HELSINKI

K.L.
 K.V.
 ympäristökeskus } i

VIHDIN KUNTA
 Saap. 3/13/2008 Nro/Asialuokka/Vuosi 278/714/05
 Käsitelty: _____ / 20__ § _____
 Käsitelty: _____ / 20__ § _____
 Käsitelty: _____ / 20__ § _____

PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN**Vihdin kunnanvaltuuston päätös 27.8.2007 § 34**

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan Kaukolan kylän tilalle Rajarotko RN:o 3:1, kaava 0254.

VALITUKSESSA ESITETYT VAATIMUKSET

Ympäristökeskus on vaatinut, että päätös kumotaan.

Ranta-asemakaava-alueen koko on vain noin 2 ha ja maasto on pääosin huomattavan jyrkkää. Ranta-asemakaavan alue ei muodosta maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä tarkoitettua tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Kaavaselostukseen liitetyn luontoarvoselvityksen mukaan alueen maisemalliset arvot ovat huomattavat, sillä kalliomäki on selvästi ympäristöstään erottuva ja järvimaisemassa laajalle näkyvä yksityiskohta. Luontoselvityksessä suositellaan myös kuviota 2, joka sijaitsee korttelin 1 alueella, maisematarvojen perusteella säästettäväksi rakentamiselta.

Tilalla on rantaviivaa noin 200 metriä. Ranta-asemakaavassa on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa, joista toisella on olemassa oleva saunamökki. Pohjoisen puoleinen lomarakennuspaikka (kortteli 1) on kaavamääräyksen mukaan yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA-10). Rannalle on osoitettu yhteiskäyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue, joka on kuitenkin tarkoitettu vain kyseisen korttelin 1 käyttöön. Etäisyys rakennusalan rajasta rantaviivaan on vain noin 50 metriä, joten rakennuspaikka on käytännössä omarantainen. Mitoitusluku on näin ollen 10 loma-asuntoa/rantakilometri.

Ranta-asemakaavaan on osoitettu tieyhteys kaava-alueen pohjoiskulmasta kaava-alueen keskelle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Tien ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamisella jyrkkään kallioiseen rinteeseen on merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön ja maisemaan. Tieyhteys katkaisisi myös toiminnallisen yhteyden rantaan ja rajoittaisi MY-alueen käyttöä yleisenä virkistysalueena.

Vihdin kunnan teknisen lautakunnan lausunnossa 20.3.2007 § 17 todetaan, että lautakunnan käsityksen mukaan jätevesien imeytys ei ole mahdollista,

vaan jätevedet tulisi hoitaa umpikaivoin. Vihdin kunnan ympäristösihteerin ja ympäristötarkastajan lausunnon 8.3.2007 mukaan pienillä jyrkkärinteisillä rantatonteilla uuden jätevesiasetuksen ja kunnallisten määräysten täyttämisen saattaa muodostua vaikeaksi. Jätevesijärjestelmän etäisyyden vesistöön tulee olla vähintään 50 metriä. Kun otetaan huomioon ranta-asemakaava-alueen kallioisuus ja maaston jyrkkyys, ei ranta-asemakaavassa ole riittävästi selvitetty, miten jätevesien käsittely tai poiskuljetus järjestetään. Alueen olosuhteet huomioon ottaen mitoitus ranta-asemakaavassa on liian korkea eivätkä alueelle suunnitellut toimenpiteet ota riittävästi huomioon maisemiarvoja ja maaston ja luonnon ominaispiirteitä. Ympäristökeskus katsoo, että ranta-asemakaavassa suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1, 2 ja 3 kohdissa esitettyjä vaatimuksia. Ranta-asemakaava ei myöskään perustu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä edellytetyllä tavalla riittäviin selvityksiin.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Vihdin kunnanhallitus on antanut lausunnon.

Ranta-asemakaavan laatija DI Juha Poutanen on antanut selityksen Eero Gauffinin, Reijo Gauffinin, Raija Luodon ja Marjaleena Mäntymäen valtuutamina. Kaava-alueen tarkoituksenmukaisuutta korostaa erityisesti, vaikkakin alue on pieni kooltaan, mahdollisuus suojata kaavamääräyksillä kaava-alueelle pääosin sijoittuvaa arvokasta kalliomaisemaa. Kaava on siis alueen maisemallisten arvojen säilymisen kannalta parempi ratkaisu kuin poikkeamislupamenettely. Alueen naapurimaanomistajilta on myös tiedusteltu halukkuutta tulla mukaan kaavaan, mutta kukaan ei ilmoittanut liittyvänsä kaavaan mukaan. Kaava-aluetta ei siten ole ollut mahdollista laajentaa. Maanomistajalla, neljän osakkaan kuolinpesällä, on oikeus laatia ranta-asemakaava tilan rakennusoikeuksien selvittämiseksi perinnönjaon toimittamista varten.

Kaavassa on huomioitu luontoselvityksessä maisemallisesti arvokkaana pidetty kallioalue osoittamalla pääosa tilan alueesta MY-merkinnällä, jonka mukaan metsänkäytössä on otettava huomioon rantamaisemalliset seikat. Maanomistajan oikeus hyödyntää MY-alueen metsää on selvästi tavantomaista metsätalouskäyttöä suppeampi. Määräys turvaa riittävästi alueen maisemalliset arvot. Luontoselvityksessä on aluerajaus 2:n osalta virheellinen tulkinta kyseisen kuvion todellisesta maisemallisesta merkityksestä. Korttelin 1 RA-10 alue on peitteistä täysikasvuista ja korttelin rakennusalan kohdalla enintään loivasti viettävää rinnemetsää, jolta ei ole edes maisemallisesti haittaavaa näkymää vesistöön. Suojapuusto sitäpaitsi säilyy tontin ja rannan välissä MY-määräyksen takia.

Valituksessa esitetty tulkinta korttelin 1 osalta omarantaisena rakennuspaikkana on virheellinen. Mainittu rakennuspaikka ei ulotu vesistöön, vaan välissä on MY-aluetta noin 50 metriä. Korttelin kohdalla rannassa olevalle VL-yk alueelle ei saa rakentaa mitään, ei edes rantasaunaa, joten alue vastaa lähinnä venepaikkarasitetta laitureineen. Kaavan mitoitus vastaa omarantaisina lomarakennuspaikkoina (1,5 kpl) noin 7.5 loma-asuntoa/muunnettu rantakilometri. Mitoitus on Hiidenveden suurvesistölle soveltuva.

Valituksessa esitetyt väitteet kaava-alueen tiestön osalta ovat virheelliset. Korttelin 2 vanhalle rakennuspaikalle on kuljettu vuosikymmeniä maastossa jo olevaa ja kaavassa osoitettua ohjeellista uraa pitkin. Kyseinen ura noudattaa p-alueelle saakka koko matkaltaan pääosin samaa korkeuskäyrätasoa, joten ohjeellinen tie ei missään tapauksessa sijoitu valituksessa väitettyyn "jyrkkään kallioiseen rinteeseen" eikä aiheuta "merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön". Väitteet korttelia 2 varten osoitetun tien aiheuttamasta "toiminnallisen yhteyden katkeamisesta rantaan" sekä "MY-alueen käyttöä yleisenä virkistysalueena rajoittavana" ovat virheellisiä. Kaava-alueen kohdalla ja lähimaillakaan ei ole olemassa mitään yleisiä yhteystarpeita rantaan tai rannasta pois päin. MY-alue ei ole kaavamerkintöjen mukaan mikään virkistysalue, vaan kallioalueen maisemallisia arvoja korostava metsätalousalueen raja- ja määrärajoitukseen. Kaavan laatimisen yhteydessä tutkittiin tiemahdollisuudet korttelin 2 rakennuspaikkaa varten myös rannan kautta ja suuntaisesti tilojen RN:o 2:11 ja 3:118 läpi. Tilalle RN:o 3:1 on tieoikeus kaavaratkaisun mukaisesti tilan RN:o 3:5 kautta. Tieyhteydet on kaavassa selvitetty riittävällä tavalla.

Kaava-alueella on kielletty vesikäymälöiden rakentaminen eikä pois kuljetettavia vesikäymälävesiä siten synny. Harmaiden vesien osalta kummallakin korttelialueella on riittävästi imeyttämiseen soveltuvaa maaperää.

Ympäristökeskus on antanut vastaselityksen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus kumoaa kunnanvaltuuston päätöksen.

Perustelut

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 rakentamattomaa aluetta. Saman pykälän 2 momentin mukaan ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momentin mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädetty ranta-asemakaava-alueen vähimmäispinta-alaa. Hallinto-oikeus toteaa, että muodostaakseen 74 §:n 2 momentin mukaisen tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden tulee alueen olla pinta-alaltaan sellainen, että sen puitteissa voidaan selvittää ranta-asemakaavan edellä mainitussa 73 §:ssä säädettyjen sisältövaatimusten täyttyminen ottaen huomioon muun ohella kaavassa suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön vaikutus rantamaisemaan, yhtenäisiin rakentamattomiin alueisiin ja muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Yleensä näiden vaikutusten selvittäminen edellyttää laajahkoa suunnittelualuetta. Mikäli alueella on oikeusvaikutteinen

yleiskaava, jossa rantarakentamisen mitoitus ja sijoittuminen on laajemmin selvitetty, voi suppeampi alue muodostaa maankäytön suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Valituksenalainen ranta-asetmakaava on laadittu Vihdin Kaukolan kylän tilalle Rajarotko RN:o 3:1. Tilan pinta-ala on 2 hehtaaria ja se sijaitsee Hiidenveden itärannalla. Tilan rantaviivan pituus on 200 metriä. Tilalla on 1960-luvulla rakennettu pieni loma-asunto. Kaava-alueen tuntumaan on muodostunut runsaasti ranta-asutusta, mutta karttatakatelun mukaan jäljellä on vielä rakentamattomiakin alueita. Ranta-asetmakaavan selostuksen mukaan Rajarotkon tilaa koskee oikeusvaikutukseton Vihdin kunnan yleiskaava vuodelta 1986, jossa se on varattu MU- ja RA-alueiksi.

Hallinto-oikeus katsoo, että Rajarotkon tila ei ole pinta-alaltaan riittävä muodostamaan maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momentissa tarkoitettua tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, jolle voidaan maanomistajan toimesta laatia ranta-asetmakaava. Alueen naapuritilojen omistajien haluttomuudella osallistua ranta-asetmakaavaan ei ole merkitystä asiaa tältä osin arvioitaessa. Näin ollen kunnanvaltuusto ei ole voinut hyväksyä ranta-asetmakaavaa. Päätös on lainvastainen.

Asian tullessa ratkaistuksi edellä olevalla perustella, hallinto-oikeudella ei ole aihetta lausunnon antamiseen ympäristökeskuksen esittämien muiden valitusperusteiden johdosta.

Sovelletut oikeusohjeet Perusteluissa mainitut ja Kuntalaki 90 §

MUUTOKSENHAKU Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Jos ranta-asetmakaavan laatimisesta on huolehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusosoitus on liitteenä (kaava-asia 09.07).

HALLINTO-OIKEUDEN KOKOONPANO

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Tuomas Lehtonen, Paula Väinämö (t) ja Ilkka Hartikainen.



Esittelijäjäsen

Ilkka Hartikainen

JAKELU

Päätös Uudenmaan ympäristökeskus

Jäljennös Vihdin kunnanhallitus

Juha Poutanen (tiedote oikeudenkäyntimaksusta)
Puusepänkatu 5
13110 HÄMEENLINNA

Hallinto-oikeuden kirjaamo

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö

IRL

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **päätöksessä mainitulle viranomaiselle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Unioninkatu 16
Helsinki

Faksi: 010 36 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@om.fi