

# KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (8)  
7.9.2009

Taltionumero  
2197

Diaarinumero  
1270/1/08

VIHDIN KUNTA  
Saap. 8.9.2009 Nro/Asieluokka/Vuosi: 278/714/2105  
Käsitelly: \_\_\_\_\_  
Käsitelly: \_\_\_\_\_  
Käsitelly: \_\_\_\_\_

**Asia** Ranta-asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

**Valittajat** Eero Gauffin, Vihti, Reijo Gauffin, Raija Luoto, Helsinki, ja Marjaleena Mäntymäki, Vihti

## Päätös, josta valitetaan

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 27.3.2008 n:o 08/0331/5

## Asian aikaisempi käsittely

*Vihdin kunnanvaltuusto* on 27.8.2007 §:n 34 kohdalla tekemällään päätöksellä hyväksynyt ranta-asemakaavan Kaukolan kylän tilalle Rajarotko RN:o 3:1.

*Helsingin hallinto-oikeus* on valituksenalaisella päätöksellään Uudenmaan ympäristökeskuksen valituksesta kumonnut kunnanvaltuuston päätöksen. Hallinto-oikeus on päätöksensä perusteluissa lausunut seuraavaa:

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.

Saman pykälän 2 momentin mukaan ranta-asetakaavasta 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-asetakaava-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-asetakaavan 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 suunnittelualueita. Mikäli alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa rantarakentamisen mitoitus ja sijoittuminen on laajemmin selvitetty, voi suppeampi alue muodostaa maankäytön suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Valituksenalainen ranta-asetakaava 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 karttatarkastelun mukaan jäljellä on vielä rakentamattomiakin alueita. Ranta-asetakaavan 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-asetakaava. Alueen naapuritilojen omistajien haluttomuudella osallistua ranta-asetakaavaan ei ole merkitystä asiaa tältä osin arvioitaessa. Näin ollen kunnanvaltuusto ei ole voinut hyväksyä ranta-asetakaavaa. Päätös on lainvastainen.

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

*Sovelletut oikeusohjeet*

Perusteluissa mainittujen lisäksi  
Kuntalaki 90 §

**Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

*Eero Gauffin ja hänen asiakumppaninsa* ovat valituksessaan vaatineet, että korkein hallinto-oikeus kumoaa hallinto-oikeuden päätöksen ja saattaa voimaan kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Lisäksi valittajat ovat vaatineet, että ympäristökeskus veloitetaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa laillisine korkoineen.

Valittajat ovat valituksensa perusteluissa uudistaneet aiemmin lausumansa sekä esittäneet muun ohella, että hallinto-oikeuden tulkinta kaava-alueen riittämättömästä pinta-alasta on virheellinen eikä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momentin tarkoitusta tai soveltamiskäytäntöä. Laissa tai sen esitöissä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden vaatimuksen täyttymisen arviointikriteerinä ei ole mainittu alueen kokoa. Tässä tapauksessa kysymys on yhtenäisestä ranta-asemakaava-alueesta, jonka laatimisen yhteydessä on nimenomaisesti huolehdittu tarkoituksenmukaisuuden vaatimuksen toteutumisesta. Alue on myös pinta-alaltaan sellainen, että sen puitteissa voidaan selvittää lain 73 §:n mukaisten sisältövaatimusten täytyminen.

Kuten valituskirjelmän liitteenä olevasta kymmentä alle kahden hehtaarin ranta-asemakaavaa koskevasta esimerkkilistauksesta ilmenee, soveltamiskäytännössä on hyväksytty jopa alle hehtaarin kokoinen alue. Hallinto-oikeuden ratkaisu johtaa siihen, että valittajat joutuvat esimerkiksi edellä mainittujen kaavojen alueella olevien maanomistajien kanssa eriarvoiseen asemaan. Hallinto-oikeuden päätös on siten myös perustuslaissa ilmaistun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Hallinto-oikeus ei ole esittänyt kaavan hyväksymiselle muita kuin alueen pinta-alaan liittyviä esteitä. Ranta-asemakaavalla on pyritty säilyttämään ja suojaamaan kaava-alueen maisema-arvot ja ottamaan maaston ja luonnon ominaispiirteet huomioon sekä toteuttamaan rakentaminen ja muu maankäyttö niin, että ne sopeutuvat rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Rakennusalueiden rajauksella on ohjattu rakentamista maisemallisesti. Korttelin 2 rakennuspaikka on vanha, eikä vallitseva tilanne tältä osin muutoinkaan muutu.

Uudenmaan liiton antaman lausunnon mukaan kaava sopeutuu maakuntakaavaan.

Kaavassa on otettu huomioon maisemallisesti arvokkaana pidetty kallio-alue siten, että maanomistajan oikeus hyödyntää MY-alueen metsää on tavanomaista rajoitetumpi. Korttelilla 1 ei ole maisemallisesti haitallisia vaikutuksia näkymiin vesistölle. Kaavamääräykset huomioon ottaen suojapuusto säilyy rannan ja tontin välissä.

Kaavan hyväksyminen on alueen maisemallisten arvojen kannalta parempi ratkaisu kuin poikkeamislupamenettely, jossa ei voida vastavalla tavalla ottaa huomioon alueen maisemallisia ominaispiirteitä.

Kaava-alueelle jää edelleen vapaata rantaa (MY) noin 140 metriä eli noin 70 prosenttia koko rantaviivasta. Vapaata pinta-alaa (MY) jää noin 1,51 hehtaaria eli noin 73 prosenttia kokonaisalasta. Molemmat arvot ovat tavanomaista suurempia.

Kaavaratkaisun tarkoituksena on sijoittamalla alueen toinen rakennuspaikka alueen koilliskulmaan varmistaa riittävä vapaan rantaviivan säilyminen. Korttelin 1 rakennuspaikka ei ulotu vesistöön, eikä sitä voida pitää omarantaisena rakennuspaikkana. Rakennuspaikan ja vesistön välissä on MY-aluetta 50 metriä eikä rannassa olevalle VY-yk-alueelle saa rakentaa. Alue vastaa lähinnä venepaikkarasitetta. Alueen vieressä sijaitsee jo naapuritontin sauna, joten alueelle sijoitettava laituritulee rakennettuun ympäristöön ja sopeutuu naapurialueiden maankäyttöön.

Korttelin 2 vanhalle rakennuspaikalle on jo vuosikymmenet kuljettu maastossa jo olevaa, kaavassa osoitettua uraa pitkin. Tie noudattaa pysäköintialueelle saakka pääosin samaa korkeuskäyrätasoa. Pysäköinti-alue sijoittuu tasaiselle maaston osalle. Kaava-alueen kohdalla ei ole yhteystarpeita rantaan tai rannasta pois päin. Pelastuslaitoksella ei ole ollut huomautettavaa kiinteistölle pääsyn osalta.

MY-alue on nimenomaan kallion maisemallisia arvoja korostava metsätalousalue, eikä mikään virkistysalue.

Rakennuspaikoilla on riittävästi imeyttämiseen soveltuvaa maaperää. Kummankaan rakennuspaikan rakennusaloilla ei ole kalliota pinnassa, joten imeytys harmaiden vesien osalta voidaan toteuttaa helposti. Kun vesikäymälöiden rakentaminen alueella on kielletty, poiskuljetettavia käymälävesiä ei myöskään synny.

*Vihdin kunnanhallitus* on selityksessään esittänyt, ettei sillä ole uutta lausuttavaa.

*Uudenmaan ympäristökeskus* on lausunnossaan uudistanut aiemmin lausumansa sekä esittänyt valituksen hylkäämistä.

*Eero Gauffin ja hänen asiakumppaninsa* ovat vastaselityksessään korostaneet, että asia on hallinto-oikeudessa ratkaistu pinta-alaperusteella, eikä päätöksessä ole esitetty, että kaavan hyväksymiselle olisi muita esteitä. Valitukseen liitetystä selvityksestä ilmenee, että maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momenttia on vakiintuneesti tulkittu siten, että nyt kysymyksessä olevan kokoinen alue voi täyttää tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden kriteerit.

### **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

1. Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valituksen. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.
2. Eero Gauffinin ja hänen asiakumppaniensa oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus hylätään.

#### *Perustelut*

1. 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.

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.

Valituksenalainen ranta-asetmakaava on laadittu Vihdin kunnan Kaukolan kylän tilalle Rajarotko RN:o 3:1. Tilan pinta-ala on 2,0300 hehtaaria ja se sijaitsee Hiidenveden itärannalla. Tilan rantaviivan pituus on noin 200 metriä. Karttatarkastelun ja muun asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan kaava-alue sijoittuu jyrkähkään rantaan viettävään kalliorinteeseen.

Ranta-asetmakaavassa tilalle on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa, joissa kummassakin on enintään 140 kerrosalaneliometriä rakennusoi-keutta. Tilan pohjoispäähän sijoitettu kortteli 1 on kaavamääräysten mukaan yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialuetta. Korttelin kohdalle on lisäksi osoitettu rantaan rajoittuva yhteiskäyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue (VL-yk/1), joka on kaavamääräysten mukaan osoitettu vain korttelin 1 käyttöön. Kortteleiden 1 ja 2 välille tilan keskiosaan on osoitettu korttelin 2 käyttöön tarkoitettu ohjeellinen pysäköintialue. Korttelin 1 ja pysäköintialueen välille on osoitettu ohjeellinen tiealue, ja pysäköintialueen ja korttelin 2 välille on osoitettu ohjeellinen jalankulku-polku.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädetty ranta-asetmakaava-alueen vähimmäispinta-alasta eikä laissa ole myöskään rantaviivan vähimmäis-pituutta koskevia määräyksiä. Kaavoitettavan alueen tulee kuitenkin pinta-alan ja rantaviivan pituuden osalta täyttää suunnittelullisen kokonaisuuden vaatimus siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä säädettyjen sisältövaatimusten täytyminen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen täytyminen on arvioitavissa.

Korttelin 1 edustalle osoitettu, korttelin 1 käyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue, sen välittömään taustamaastoon noin 50 metrin päähän rantaviivasta osoitettu rakennusala ja tilan keskivaiheille osoitettu ohjeellinen pysäköintialue sekä kortteleita yhdistävät kulkuväylät huomioon ottaen ranta tulee tosiasiasa varatuksi kokonaisuudessaan kortteleiden 1 ja 2 käyttöön. Kaavassa tarkoitettulla yhteisrantaaisuudella ei siten ole kaavan mitoitusta vähentävää vaikutusta.

Noin kahden hehtaarin suuruisen Rajarotkon tilan noin 200 metrin pituiselle rantaviivalle osoitetun rakentamisen määrä ja sijoittuminen kaavassa esitetyssä muodossa huomioon ottaen kysymyksessä oleva kaava-alue ei muodosta sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momentissa tarkoitettua kokonaisuutta, jonka osalta maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä asetetut kaavan sisältövaatimukset ja vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta on voitu selvittää.

Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei ole perusteita.

2. Asian näin päättyessä ja kun otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 74 §, Eero Gauffinille ja hänen asiakumppaneilleen ei ole määrättävä maksettavaksi korvausta oikeudenkäyntikuluista korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Esa Aalto

Marjatta Kaján (t)

Anne E. Niemi

Sakari Vanhala

Maarit Pekkanen

Asian esittelijä,  
oikeussihteeri Petteri Leppikorpi

JAKELU Päätös Eero Gauffin ym., oikeudenkäyntimaksu 204 euroa  
Jäljennös Helsingin hallinto-oikeus  
✓Vihdin kunnanhallitus  
Uudenmaan ympäristökeskus  
Ympäristöministeriö

Jäljennöksen oikeaksi todistaa.

Paikka ja aika kuin yllä.

*Heli Kalajainen*

Toimistos sihteeri Heli Kalajainen