

Annettu

julkipanon jälkeen

26.1.2012

Diaarinumero

00450/11/4104

**ASIA**

Ranta-asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

**Valittaja**

Juhani Simola, Helsinki  
Eeva Simola-Erholtz, Espoo  
Tapani Simola, Kuopio  
Olli Simola, Helsinki  
Eila Simola, Savonlinna  
Uolevi Simola, Savonlinna  
Veli Kautonen, Savonlinna  
Harri Salminen, Helsinki, tullut Inga Salmisen tilalle  
Heikki Sairanen, Espoo  
Raili Sairanen, Espoo  
Eevi Sairanen, Kerimäki  
Ulla Kosonen, Jyväskylä

**Päätös, johon on haettu muutosta**

Kerimäen kunnanvaltuusto  
31.1.2011 § 8

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Hautaniemen ranta-asemakaavan.

**VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**

Päätös on kumottava. Kerimäen kunta ja Kiinteistö Oy Kerimäen Hautaniemi on on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut 1 881,90 euroa laillisine korkoineen, kun kuukausi on kulunut päätöksen antamisesta.

Kaavahankkeen välittömässä vaikutuspiirissä oleville tahoille tulisi järjestää vaikutusmahdollisuus hankkeen alusta lähtien. Kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehdissä ilmoittaminen ei täytä lain vaatimuksia silloin, kun naapurikiinteistöjen omistajat ovat tiedossa. Lähinaapureita ja lähisaarten maanomistajia olisi tullut nimenomaisesti kuulla. Kaavaluonnoksen muistutusai-ka oli 18.12.2008- 10.1.2009. Asiasta ilmoitettiin vain kunnan ilmoitustau- lulla olevalla paperilla, joka hävisi muutaman päivän kuluttua. Lisäksi kun- nanvirasto oli kiinni joulun ja välipäivien ajan, jolloin ei ollut mahdollisuut- ta tutustua asiakirjoihin.

Nykyinen ranta-asemakaava laajentaa matkailupalvelualueutta yleiskaavassa esitetystä.

Kaava ei täytä lain vaatimuksia rantarakentamiselle. Kaava mahdollistaa seitsemän uuden rakennuksen rakentamisen alle 100 metrin etäisyydelle rannasta ja näistä viisi tulisi noin 30 metrin päähän rannasta.

Kaavoitettava alue ei ole tavanomainen haja-asutusalue, vaan erityisiä luon- toarvoja omaava kapea niemenkärki, jota ympäröi haavoittuva vesistöalue. Kaavamitoituksen tulee olla tällaisella herkällä alueella olla aivan erilainen kuin tavanomaisella haja-asutusalueella. Lisärakentaminen, rantojen käyttö ja vesiliikenteen lisääntyminen lisäävät häirintää hiekkamaiden niukkara- vinteisiin vesiin ja selkävesilinnustoon. Hautaniemen Kaarinselän puolella asuu useita kuikkapareja, uhanalaisia valkoselkälokkeja, oikeastaan selkä- lokkeja ja metsissä valkoselkätikkoja. Saimaannorppa on palannut Puruve- delle puolen vuosisadan jälkeen. Niemellä kasvaa valkolehdokkeja, maa- riankämmeköitä ja eri talvikkilajeja. Etelä-Savon luonnonsuojelupiiri on lausunnossaan todennut, ettei Puruvesi tule kestäväseen mittavaa lisärakenta- mista. Valitukseen on liitetty Pro Puruvesi ry:n muistio, jonka mukaan Hau- taniemi on yksi koko Puruveden pahimmista ongelma-alueista.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuksiin tehty vähennys on suurimmaksi osaksi keinotekoista, koska olemassa oleville suojelluille rakennuksille oli luonnosvaiheessa merkitty niiden todellista kokoa huomattavasti suurem- mat rakennusoikeudet. Päärakennuksen 350 kerrosneliömetrin rakennusala on edelleen huomattavasti rakennuksen todellista kokoa suurempi. Yleisten tilojen pinta-alan pienentäminen ei muuta sitä, että ranta-asemakaavassa on edelleen rakennusoikeus kuudelle loma-asunnolle, yhdelle omakotitalolle ja yhdelle saunalle. Loma-asuntojen määrä vaikuttaa alueen rauhallisuuteen, luonnon säilymiseen ja liikenteen määrään. Kaava-alue on vain noin kahden hehtaarin suuruinen, koska kahden hehtaarin laajuinen niemenkärki ja talon pihapiiri on merkitty suojeltavaksi luontoarvojensa perusteella. Kaava on täysin ylimitoitettu, kun loma-asunnoista neljä tulee sijoittumaan ranta- alueelle vain noin 20-30 metrin päähän rannasta. Valitukseen on liitetty ark- kitehti Olli Pekka Jokelan lausunto, jossa on käsitelty muun muassa mitoi- tusta ja maisemallisia arvoja.

Kaavoitettavalle alueelle johtavaa Hautaniemen yksityistietä ei ole tarkoi- tettu ympärivuotiseen jatkuvaan ulkopuolisten käyttöön. Tie on monin pai- koin niin kapea, ettei kaksi henkilöautoa mahdu ohittamaan toisiaan. Tien sijainti tulee harkita uudelleen. Tie kulkee paikoitellen hyvin läheltä ole- massa olevan asutuksen rakennuksia ja pihvoja. Kaavoitukseen kuuluu olen- naisesti arvioida kaavan vaikutusta kaava-alueen ulkopuolisiin toimintoihin.

Vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen ovat ranta-asemakaavan erityisiä sisältövaatimuksia, joita ei voida ohittaa. Vesi- ja viemäröintisuunnitelma vaikuttaa ylimalkaiselta, kun otetaan huomioon Itä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen lausunnot, joissa on kiinnitetty huomiota alueella aikaisemmin toimineeseen minkkitarhan ympäristöhaittoihin. Turkistarhauksessa yleisesti käytettyä DDT:tä tulee todennäköisesti löytymään maaperästä. Alueella tehtävät rakennustyöt tulevat vapauttamaan maaperään sitoutuneita ympäristömyrkyjä ja aiheuttamaan vesistön ja alueen pohjaveden saastumista. Maaperää ei ole tutkittu, joten ympäristövaikutusten arviointi on tältä osin puutteellinen eikä ehdotukseen liitetty suunnitelma huomioi maaperän saastumisen vaikutuksia vesihuoltoon ja vesialueelle.

Alueella on ehdottoman tärkeää selvittää veden riittävyys, jos alueelle tulee ympärivuotista loma-asutusta 30-50 hengelle. Kaivovettä ei tahdo riittää Hautaniemen nykyisillekään asukkaille.

Kaavoituksen hakijayhtiö harjoittaa tällä hetkellä pienimuotoista bed & breakfast -toimintaa alueella sijaitsevassa kunnostetussa upseerin talossa, mikä sopii alueelle ja luontomatkailuun. Toimintaa olisi nykyisissä puitteissa ilman mittavaa uudisrakentamista mahdollisuus laajentaa luonto- ja maisema-arvoja vähentämättä.

## Lausunto ja vastine

Kunnanhallitus on antanut lausunnon, jossa se on pyytänyt hallinto-oikeutta tutkimaan, onko valituskirjelmä saapunut määräajassa.

Kiinteistö Oy Kerimäen Hautaniemi on antanut vastineen.

Valittajat ovat antaneet vastineen. Kaava-alueella on lepakoita, vaikka niiden osalta ei ole luontoselityksessä mainintaa. Kunnanhallituksen lausunnonsta ilmenee, että merkittäviä asioita tullaan ratkaisemaan vasta rakennustapaohjeessa. Tällaisia ovat esimerkiksi jätevedet, rakennusten sijoittelu, maaperän saastuneisuuden tutkiminen ja rantarakenteet. Rakennustapaohjeeseen eivät naapurit tai muut osalliset voi vaikuttaa eikä ympäristön kannalta merkittäviä asioita sen vuoksi voi jättää ohjeistuksen varaan, vaan niistä tulee päättää kaavoituksella.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää vuorovaikutusta koskevat valitusperusteet.

Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen kunnanvaltuuston päätöksen ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia koskevilla valitusperusteilla.

## Perustelut

### Valitusaika

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Kuntalain 93 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 6 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kunnanvaltuuston päätös on päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan ollut yleisesti nähtävillä 4.2.2011. Päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi ja asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valitus on saapunut hallinto-oikeuteen 11.3.2011 ja valituksen täydennys 14.3.2011. Valitus ja sen täydennys ovat siten saapuneet vasta päätöksen nähtävillä oloapäivästä lasketun valitusajan päättymisen jälkeen. Päätökseen on kuitenkin ollut liitettynä valitusosoitus, jonka mukaan päätös on 4.2.2011 lähetetty tiedoksi kirjeellä asianosaiselle, johon kohtaan asianosaiseksi on merkitty asianajotoimisto Savia & Savia. Valituksen on hallinto-oikeuteen laatinut valittajien asiamiehenä asianajaja Heidi Savia. Päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätökseen liitetty valitusosoitus on ollut tältä osin virheellinen, kun siinä ei ole todettu, että päätöksen katsotaan tulleen kaikkien asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville. Valitusosoituksen mukaisesti valittajat ovat voineet laskea valitusajan alkavan siitä, kun asianajotoimisto on valittajien asiamiehenä saanut päätöksestä tiedon. Koska asiassa ei ole muuta näytetty, valittajien on katsottava saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä eli 11.2.2011. Valitus on siten tullut toimittaa hallinto-oikeuteen viimeistään maanantaina 14.3.2011, joten valitus on valitusosoituksen mukaisesti toimitettu hallinto-oikeudelle ajoissa.

### **Rakennustapaohjeiden merkitys kaavan sisältövaatimusten kannalta**

Kunnanhallituksen lausunnossa on todettu myöhemmin laadittavien rakennustapaohjeiden täydentävän rakentamisen yksityiskohtia.

Rakennustapaohjeilla olisi asiassa oikeudellista merkitystä, mikäli kyseiset ohjeet olisi hyväksytty ranta-asemakaavan yhteydessä ne asemakaavamääräyksiin sisällyttäen ja ohjeet olisivat olleet mukana kaavan laadintaan liitetyssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyssä. Tässä tapauksessa kunnanhallituksen myöhemmin laadittavilla rakennustapaohjeilla ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa ranta-asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja sisältövaatimuksia. Myöhemmin laadittavilla rakennustapaohjeilla ei voida korvata kaavan edellyttämiä selvityksiä.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kaavase-

lostuksen mukaan nähtävillä 18.12.2008 - 20.1.2009. Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen naapurimaanomistajille on ilmoitettu kirjeitse kaavoittamisen aloittamisesta toimittamalla heille kopiot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luontoselvityksestä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ranta-asemakaavaluonnos kaavaselostuksineen on ollut nähtävillä 20.11. - 23.12.2009. Kaavaselostuksen mukaan naapurimaanomistajille on ilmoitettu kaavaluonnoksen vireille tulosta. Osallisilla on ollut mahdollisuus tässä vaiheessa antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä ranta-asemakaavaluonnoksesta huomautus. Ranta-asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.5. - 24.6.2010 ja osallisilla on ollut mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla, Itä-Savo ja Puruvesi-lehdissä sekä internetissä.

Edellä olevan perusteella kaava-alueen ympäristön asukkailla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n 4 momentin mukaan asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ranta-asemakaava on laadittu tilojen Remula RN:o 17:21 ja Koivuniemi RN:o 17:30 alueelle. Edellä mainitut tilat omistaa Kiinteistö Oy Kerimäen Hautaniemi. Lähinaapureita ja lähisaarten maanomistajia ei ole tarvinnut kuulla siten, että heille olisi tullut lähettää erillinen kirjallinen ilmoitus asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valittajien mukaan kaavaluonnoksen muistutusaika olisi ollut 18.12.2008-10.1.2009. Kaavaselostuksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.12.2008 - 20.1.2009. Hallinto-oikeus toteaa, että kysymyksessä olevana aikana ei ole ollut kysymys kaavaluonnoksen nähtävillä olosta vaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäisestä nähtävillä oloajasta. Asian lopputuloksen kannalta ei ole merkitystä sillä, onko osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 10.1.2009 vai 20.1.2009 asti, kun otetaan huomioon se, että kysymys ei ole ollut kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ja se, että tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut myöhemmin uudelleen nähtävillä.

Kaavaa koskeva päätös ei ole vuorovaikutuksesta esitetyn perusteella lainvastainen.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä sanotussa laissa säädetään. Saman pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 2 momentin mukaan ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

### **Kaava-alue**

Suunnittelualue sijaitsee kymmenen kilometrin päässä Kerimäen kirkolta Puruveden rannalla Hautaniemen kärjessä. Kaava-alueen maapinta-ala on 4,32 hehtaaria. RM -alueella rakennusoikeutta on yhteensä 1 605 kerrosneliometriä ja AO -alueella 372,20 kerrosneliometriä. Rakennustehokkuus on koko kaava-alueella 0,041 ja RM -alueella 0,066.

Kaava-alueella on voimassa Puruveden rantayleiskaava, jossa suunnittelualueen niemenkärki on merkitty matkailupalvelujen alueeksi määräämättä alueen rakentamisen määrästä mitään. RM -aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että tätä yleiskaavaa ei ole laadittu siten, että yleiskaavaa voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RM -alueella. Yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan matkailupalvelujen alueet vaativat ranta-yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua, useimmiten erillistä ranta-asemakaavaa. Osa valituksenalaisesta suunnittelualueesta on yleiskaavassa erillispientalojen aluetta (AO), jonka kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta ja asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa. Lisäksi alue on yleiskaavassa osittain maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Valituksenalainen ranta-asemakaava poikkeaa jossain määrin rantayleiskaavan esittämästä RM -alueen rajauksesta siten, että niemenkärki on ranta-asemakaavassa merkitty kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL), jota on täydennetty sekä maa- että vesialueen osalta kaavamerkinnoilla arvokas luonnonympäristö (luo 1) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue (luo 2). RM -aluetta on yleiskaavasta poiketen siirretty niemenkärjestä kohti mannerta. Tästä johtuen yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi merkitty alue on ranta-asemakaavassa jonkin verran pienentynyt. Edellä mainittu M-alue on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Lomarakentaminen keskittyy olemassa olevan päärakennuksen tuntuun siten, että kolme loma-asuntoa sijaitsee niemen eteläpuolella ja kolme niemen koillispuolella kaavamääräyksellä luonnontilaisena säilytettävän kumpareen molemmin puolin. Olemassa oleva huoltorakennus säilytetään huoltorakennuksena ja nykyinen päärakennus on merkitty säilytettäväksi rakennukseksi. Etelärannalla sijaitseva olemassa oleva rantasauna on säilytetty kaavassa ja pohjoisrannalle on merkitty uuden rantasaunan rakennusala.

Kaava-alueen pohjoisosassa on erillispientalojen korttelialue rantayleiskaavan mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsevat mäkikumpareet, päärakennuksen ympäristö ja osittain ranta-alueet on merkitty kaavamääräyksellä luonnontilassa säilytettävänä alueen osana.

### **Ranta-asemakaavan sisältövaatimukset**

Kaavakarttatarkastelun perusteella Hautaniemi on matkailupalvelua palvelevien rakennusten korttelialueen kohdalla reilun 200 metrin levyinen niemi. Valituksenalaisen ranta-asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue kaava-alueen eteläpuolella mahdollistaa kolmen 100 kerrosneliömetrin suuruisen loma-asunnon ja kolmen 30 kerrosneliömetrin niihin liittyvän varasto-, aitta- ja huoltorakennusten rakentamisen lyhyimmillään noin 10 metrin päähän rannasta. Kaava-alueen koillispuolella on mahdollista rakentaa vastaavat kolme loma-asuntoa huoltorakennuksineen lyhyimmillään noin 20 metrin päähän rannasta. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella on säilytetty olemassa oleva 100 kerrosneliömetrin puolitoista kerroksinen saunarakennus, joka sijaitsee kaavakartan mukaan vain noin viiden metrin päässä rannasta. Alueen koillirannalle on merkitty rakennusala 100 kerrosneliömetrin suuruiselle saunarakennukselle noin 15 metrin päähän rannasta. Erillispientalojen korttelialueelle (AO) on mahdollista rakentaa 372 kerrosneliömetriä ja alueen rakennusala koskevan merkinnän mukaan alueelle on mahdollista rakentaa omakotirakennusten, huoltorakennusten ja rantasauunan lisäksi tiloja asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa varten lyhyimmillään noin 20 metrin päähän rannasta.

Luontoselvityksen mukaan mahdollisuuksien mukaan olisi hyvä tarkastella rakennuspaikkojen sijoittelua välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Kaikkien edellä mainittujen kaavan rakennusten rakennusalat mahdollistavat rakentamisen hyvin lähelle rantaviivaa. Koillisosan lomarakennusten rakennusalat sijoittuvat lisäksi lähelle alueen itäosaa, joka luontoselvityksen mukaan tulisi säilyttää rakentamattomana luontoarvojen ja linnuston kannalta.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan vaalia luonnonympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi on katsottava, että maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kun otetaan huomioon kaikkien edellä mainittujen rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja rakennusten kerrosalat sekä rakennusten sijainti niemenkärjessä arvokkaan luonnonympäristön ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävän alueen läheisyydessä, kaavapäätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia luonnonympäristön vaalimista ja suunnitellun rakentamisen sopeutumista rantamaisemaan koskevia vaatimuksia. Edellä mainituissa olosuhteissa luonnonympäristön vaalimista ja rantamaisemaan sopeutumista koskevat vaatimukset eivät täyty valituksenalaisessa kaavassa olevilla kaavamääräyksillä.

Ranta-asemakaava on lisäksi laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Kaava-alueella on aikaisemmin sijainnut turkistarha, jossa kaava-asiakirjojen mukaan olisi käytetty torjunta-aineita haittaeliöiden torjuntaan (DDT). Kaavavalmistelun yhteydessä

alueella olevan porakaivon veden laadusta on 27.5.2010 tehty talousveden suppea tutkimus, jonka mukaan tutkittujen ominaisuuksien perusteella näyte täyttää talousveden laatuvaatimukset ja -suositukset. Muuta tutkimusta lopetetun turkistarhan vaikutuksista maaperään ja pohjaveden laatuun ei ole tehty. Turkistarhan alueelle on kaavassa osoitettu RM-alueen rakennusala.

Asiassa ei ole riitaa, etteikö alueella olleessa turkistarhassa olisi aikanaan käytetty DDT:tä haittaeliöiden torjuntaa. DDT on yleisen tietämyksen mukaan erittäin myrkyllinen aine, jonka käyttö on nykyisin kielletty. Nämä seikat huomioon ottaen asiassa olisi tullut joko suorittaa tarkempia tutkimuksia myös entisen turkistarhan alueen maaperän soveltuvuudesta terveyden kannalta suunniteltuun toimintaan tai osoittaa asiantuntijalausunnoin tai muulla vastaavalla luotettavalla tavalla, ettei tällaisiin tutkimuksiin ole aihetta. Kaavaselostuksen ja sen liitteenä olevien asiakirjojen perusteella ei ole nyt arvioitavissa, täyttääkö ranta-asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset terveellisyttä ja turvallisuutta koskevat sisältövaatimukset.

Kaavan yleisten asemakaavamääräysten mukaan alueelle tulee suunnitella ja rakentaa oma puhtaan veden saanti- ja jätevesien puhdistusjärjestelmä. Edelleen on todettu, että alueella tulee noudattaa Kerimäen kunnan jätehuoltomääräyksiä.

Kaavassa ei ole edellä mainitun sisällöltään lähinnä toteavan yleisen määräyksen lisäksi määräyksiä kaava-alueen vesi- eikä jätevesihuollosta. Kaavaselostuksen liitteenä olevalla periaatteellisella vesi- ja viemärintisuunnitelmakartalla ei ole oikeudellista merkitystä asiassa, koska kaavaselostus ei ole kaavan osa. Kun otetaan huomioon kaavalla osoitetun rakentamisen laatu, määrä ja sijainti Hautaniemen kapeahkossa niemessä, kaavamääräyksissä ei ole riittävästi otettu huomioon kaavan vaikutuksia vesi- ja viemärihuollon järjestämiseen eikä rakentamisen vaikutusta ympäröivään alueeseen.

### **Ranta-asemakaavan mitoitus**

Kunnanhallituksen lausunnon mukaan kaavan mitoitus on varsin kohtuullinen, kun ranta-asemakaavan alueella on rakentamatonta aluetta yli 95 prosenttia.

Kaavaselostuksessa ranta-asemakaavan mitoitus kohdassa on todettu, että alueella matkailutoimintaa harjoittavan osakeyhtiön toimesta on laadittu toimintasuunnitelma, jonka mukaan alueelle tarvittaisiin kahdeksan uutta loma-asuntoa kannattavan matkailutoiminnan harjoittamiseksi. Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on luovuttu kahdesta lomarakennuksesta, kun on haluttu huomioida ympäristöselvityksen esittämät suositukset mahdollisimman laajasti. Kaavaselostuksessa on todettu edelleen, että tällä mitoituksella laskettu matkailijoiden määrä alueella yhtäjaksoisesti on 25-30 henkilöä ja autojen määrä 6-8 kappaletta, jolloin voidaan todeta, että liikenteen lisäyksestä johtuva haitta on varsin vähäinen.

Ranta-asemakaavasta ilmenee kaava-alueelle sallitun rakentamisen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärä, rakennusten tai sen osien kerrosten määrä sekä kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ranta-asemakaavan kaavaselostuksesta, kunnanhallituksen lausunnosta tai muista asiakirjoista ei



käy ilmi kaavoitettavan alueen todellisen ja muunnetun rantaviivan pituus. Asiakirjoissa ei ole myöskään selvitystä siitä, millä mitoituksella lähialueen rantavyöhykkeet tai rannan käyttöön mahdollisesti tukeutuvat ranta-alueet on rakennettu. Kaavoittaja on valittajien muistutukseen antamassaan vastineessa todennut kaava-alueen tehokkuuden olevan huomattavasti alle haja-asutusalueen tehokkuuden. Tällä seikalla ei kuitenkaan ole merkitystä asiassa, koska nyt ei ole kysymys niin sanotulla kuivalla maalla olevasta vakituisesta asutuksesta.

Hallinto-oikeus arvioi kaavamuutoksen lainmukaisuutta siltä pohjalta, täytyvätkö ratkaisussa ranta-asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut oikeudelliset edellytykset, minkä vuoksi mitoituksen lainmukaisuutta arvioitaessa ei ole merkitystä matkailutoimintaa harjoittavan yrityksen kannattavuudella. Kaavaa laadittaessa olisi tullut eräänä osana selvityksiä tuoda esiin myös alueen muunnetun rantaviivan pituus sekä edellä mainitut lähialueen rantojen rakentamiseen liittyvät tiedot niin, että kaavan lainmukaisuutta voitaisiin arvioida myös ranta-alueiden rakentamistehokkuuden ja kokonaismitoituksen sekä kaava-alueen ja sen ympäristön luonnon kestokyvyn kannalta myös näistä näkökulmista.

### **Johtopäätös**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9, 54 ja 73 §:n säännökset edellyttävät vaikutusten selvittämistä ja niiden esittämistä riittävässä määrin myös kaava-alueen ympäristön osalta. Kaavaa laadittaessa tulee tarkastella suunniteltua rakentamista ranta-alueiden mitoituksen, rantamaiseman, vesiensuojelun ja riittävien yhtenäisten rakentamattomiksi jätettävien alueiden kannalta. Ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ole riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön, rantamaisemaan, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, vesi- ja viemärihuollon järjestämiseen eikä kaavan vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle jäävien alueiden maankäyttöön suunnittelualan sijaitessa Hautaniemen kärjessä. Asiakirjoissa olevia kaavan sisältövaatimuksia koskevia selvityksiä ei ole pidettävä riittävinä. Kunnanvaltuuston päätös on tämän vuoksi kumottava.

Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulos huomioon ottaen asiassa ei ole tarpeen lausua valittajien esittämistä muista valitusperusteista.

### **Oikeudenkäyntikulut**

Hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 momentin mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Mitä tässä pykälässä ja 75 §:ssä säädetään asianosaisesta, voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n 2 momentin mukaan harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.

Asian laatu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 § 1 mm., 62 §, 63 § ja 65 §

Kuntalaki 90 §

**Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin kunnalla tai ranta-asemakaavan laatimisesta huolehtineella maanomistajalla ei ole oikeutta hakea muutosta valittamalla päätökseen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

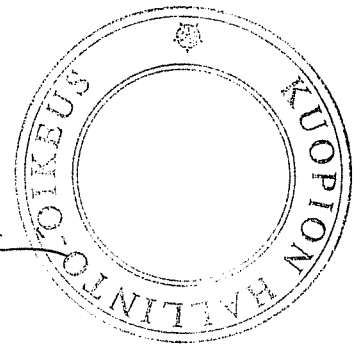
Valitusosoitus on liitteenä (LO 00.33 J/RKK).

Päätöksen ovat tehneet hallinto-oikeuden jäsenet Jaana Malinen, Terhi Heltunen ja Riikka Tiainen.

Esittelijäjäsen

Riikka Tiainen

*Soili Antikainen*  
Soili Antikainen  
osastosihteeri

**Jakelu**

Päätös

Juhani Simola, Eeva Simola-Erholtz, Tapani Simola, Olli Simola, Eila Simola, Uolevi Simola, Veli Kautonen, Harri Salminen, Heikki Sairanen, Rai-li Sairanen, Eevi Sairanen, Ulla Kosonen  
/Asianajaja Heidi Savia  
Asianajotoimisto Juridia Oy

Oikeudenkäyntimaksu

maksutta

Jäljennös

Kerimäen kunnanvaltuusto

Kiinteistö Oy Kerimäen Hautaniemi  
/ Raija Nuutinen

Jäljennös tiedoksi

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän ranta-asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen, saa hakea muutosta vain kunta tai ranta-asemakaavan laatimisesta huolehtinut maanomistaja valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella.

### Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille 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 kohdin ja mitä muutoksia päätökseen 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 julkinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen **valtakirja**, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite: PL 180, 00131 Helsinki

Telekopionumero: 029 56 40382

Käyntiosoite: Unioninkatu 16, Helsinki

Sähköpostiosoite: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi