

ASIKKALA

SAVONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE VALITUKSEEN

Valtuusto hyväksyi Savonsaaren ranta-asemakaavan muutoksen 13.4.2026 § 7. Kaavasta jätettiin yksi valitus. Valituksen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Vastine on ryhmitelty valituksen asiasisällön perusteella.

1 Valituksen vaatimukset

Valituksessa vaaditaan, että kunnanvaltuuston päätös on kumottava.

Asikkalan kunnan on korvattava valittajien oikeudenkäyntikulut myöhemmin esitettävän laskun mukaan korkolain 4 §:n mukaisine viivästyskorkoineen.

2 Väite menettelyvirheestä eri kuulemisvaiheissa ja luottamuksensuojan loukkauksesta

Kaavaprosessi on tältä osin edennyt täysin lain säädösten mukaan. Valituksessa viitataan osin vanhentuneeseen lainsäädäntöön (MRL). Yleisesti ottaen voidaan todeta, että keskeisin kuntaa velvoittava kuulemispykälä asemakaavoituksessa on MRA 27§, jossa todetaan mm. näin: *Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin 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. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä.*

Kunta on selkeästi laajentanut edellä mainittua lakisääteistä kuulemista harkintansa mukaan lähettämällä tiedotuskirjeet myös lähiympäristölle hankkeesta luonnosvaiheessa sekä ehdotusvaiheessa. Näin on tapahtunut myös valituksessa erikseen mainitun tilan osalta. Kunnan pääasiallinen tietolähde osoitteiden osalta on väestötietojärjestelmä ja sitä kautta kiinteistötietojärjestelmä. Valituksen liitteistä jo ilmenee, että luonnosvaiheen kuulemisesta on mennyt tieto kyseiselle tilalle (jätetty huomautus). Valituksesta ilmenee prosessin aikana tapahtunut valitettava omistajanmuutos kyseisen tilan osalta, mutta uusia päivitettyjä yhteystietoja ei edelleenkään löydy kiinteistötietojärjestelmästä tänä päivänä.

Yleisesti voidaan todeta, että kaavaprosessin vuorovaikutus ei ole puutteellista sillä perusteella, ettei osallisten esittämiä vaatimuksia tai mielipiteitä ole kaikilta osin toteutettu kaavassa taikka että esitetyt mielipiteet ja muistutukset eivät ole johtaneet kaavan muuttamiseen. Kaava-asiakirjoista ilmenevät useat prosessin aikana tutkitut vaihtoehtoiset kaavaratkaisut.

Kaavaprosessi on edennyt kunnassa hyvän hallinnon periaatteita noudattaen. Kaavoittaja ja kunta voivat olla osallisten kanssa eri mieltä ilman, että hyvää hallintoa rikotaan. Päätös ei ole lainvastainen tai yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen sen vuoksi, että kaikki muistutukset tai muut asiassa esitetyt mielipiteet eivät ole vaikuttaneet asemakaavan sisältöön muistutusten ja valituksen esittäjien haluamin tavoin.

Luottamuksensuojaperiaate tarkoittaa yleisesti ottaen sitä, että viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Käytännössä luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Edellä tässä vastineessa on osoitettu, että virheitä viranomaistoiminnassa ei ole tapahtunut.

Vaatus viranomaisten tekemien päätösten täydellisestä pysyvyydestä kaavoituksessa ja maankäytössä laajemminkin on täysin kestävä. Hyvän kaavoituksen yksi peruselementeistä on kyky reagoida muuttuviin olosuhteisiin. Nyt hyväksytyllä kaavamuutoksella maanomistaja on halunnut päivittää ja selkiyttää kaava-alueen vastaamaan nykypäivän tarpeita. Kaikkia kaavamuotoja muutetaan jatkuvasti, kun olosuhteet tai tavoitteet muuttuvat. Tähän velvoittaa jo lakikin: "Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (AKL 60§)". Kaavamuutoksen nimeämisessä ei ole vakiintuneiden suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tarpeen toistaa alkuperäisen kaavan nimeä.

3 Väite mitoituksen vastaisuudesta

Valituksessa esitetyt perusteet on pääosin jo käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.1 sekä kaavaprosessin aikana huomautusten ja muistutusten käsittelyn yhteydessä (kaavanlaatijan vastineet), joten viitataan myös hyväksyttyihin kaava-asiakirjoihin näiltä osin.

Lukuisissa oikeustapauksissa on todettu, että kunnalla on alueidenkäyttölain perusteella laaja liikkumavara päättää rantarakentamisen mitoituksestaan, kunhan AKL 73§:n sisältövaatimukset täyttyvät. Luonnosvaiheen vastineessa on jo todettu olevan totta, että alueen mitoitus on jo nykyisin tiheä ja ranta-alueella on olemassa useita lomarakennuksia. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan kokonaisuudessaan muutu, vaan yksi paikka ainoastaan vaihtaa sijaintiaan.

Ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia koskevassa AKL 73 §:ssä todetaan, että ranta-alueille tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Koska mantere on jo nykyisin tiheästi rakennettua, on maankäytöllisesti hyvä ja perusteltu ratkaisu siirtää saaresta sinne rakennuspaikka. Tällöin saareen muodostuu ranta-asemakaavan sisältövaatimuksien mukainen 150 metriä nykyistä pidempi vapaan rannan alue. Pelkästään kaavakarttaa tarkastelemalla voidaan myös todeta, että valituksessa esitetty väittämä: *"Käytännössä ranta-asemakaava-alueella ei ole yhtään vapaata, rakentamatonta rantaa."*, on täysin virheellinen.

4 Väite rakennuspaikan siirron haitallisuudesta

Valituksessa on lukuisien virheellisten kiinteistötietojen lisäksi esitetty väittämä: *"Savonsaaren rakennetun lomarakennuskiinteistön 1:134 (muodostettu 1980) muuttaminen M-alueeksi ei ole käytännössä toteutettavissa."* Väittämä on hyvin erikoinen, koska se on kaavamuutoksen keskeinen tavoite ja kaava-asiakirjoissa on laajasti esitetty, miten se käytännössä toteutetaan lainmukaisesti.

Rakennuspaikan sijoittamista mantereelle (tai tässä tapauksessa tieyhteyden omaavaan kookkaaseen saareen) voidaan yleisesti pitää maankäytöllisesti perustellumpana ratkaisuna kuin sijoittamista pieneen saareen, ja tälle ratkaisulle on ollut myös laaja viranomaisten tuki tässäkin hankkeessa. Yleiskaavan periaatteiden mukaisesti herkemmiltä alueilta, kuten saarista, pyritään siirtämään mitoituksen mukainen rakennusoikeus maanomistajan muille alueille. Myös kaavaehdotusvaiheessa viranomaiset ovat puoltaneet rakennuspaikan siirtoa saaresta mantereelle ja mm. kaavoitusta ohjaavan viranomaisen ELY:n (nyk. LVV)

lausunnossa todetaan, että lähtökohtaisesti Savonsaaren rantojen vapauttamista rakentamiselta voidaan pitää hyvänä ratkaisuna, kunhan rakennuspaikan poistuminen todennetaan myös asianmukaisella luvituksella (purkamislupa). Purkaminen tapahtuisi välittömästi kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Lisäksi mm. Ympäristöministeriö on julkaissut ympäristöoppaan numero 120 ”Rantojen maankäytön suunnittelu” parantaakseen rantojen maankäytön suunnittelun laatua. Ympäristöoppaassa on esitetty muun muassa, että rakentamista luonnonoloiltaan tai maisemaltaan herkille alueille voidaan välttää esimerkiksi siirtämällä mitoitusperiaatteiden mukaiset rakennuspaikat maanomistajien muille alueille.

Oppaan mukaan rakentamisen näkökulmasta katsottuna on myös tärkeää, että rakentaminen sijoitetaan sijainniltaan, maastoltaan ja maaperältään parhaiten rakentamiseen soveltuville alueille. Niin ekologisten kuin taloudellistenkin tekijöiden näkökulmasta kannattaa suosia alueita, joille on jo ennestään rakennettu. Näin voidaan hyödyntää esimerkiksi olemassa olevaa tiestöä ja välttää yhtenäisten rakentamattomien alueiden tarpeeton pirstominen. Nämä muun muassa alueidenkäyttölain tavoitesäännöksiin ja kaavojen sisältövaatimuksia koskeviin säännöksiin perustuvat suunnitteluperiaatteet ovat vakiintuneet kaavoitus- ja oikeuskäytännössä.

Oikeuskäytännössä on myös laajasti toistettu, että rakennuspaikkojen siirroille on oltava hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kaava-asiakirjoissa ja edellä on esitetty laajasti hyväksyttävät maankäytölliset perusteet tälle hankkeelle. Lukuisissa vastaavissa siirtohankkeissa on myös todettu, ettei rakennuspaikan siirtäminen vaikeuta olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttöä tai aiheuta naapurustolle kohtuutonta haittaa.

Valituksessa mainittu Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätös KHO:2021:109 ei ole millään lailla verrannollinen nyt käsiteltävään asiaan, sillä se koskettaa tehokkaaseen matkailuun (RM) liittyvää kaavaratkaisua.

5 Yhteenveto ja oikeudenkäyntikulut

Valituksessa ei ole osoitettu, että kaavoitusmenettely ei noudattaisi lainsäädäntöä. Kaiken edellä esitetyn perusteella kaava täyttää lain keskeiset sisältövaatimukset. Valitus on perusteettomana hylättävä.

Oikeudenkäyntikulujen perimiseen ei ole lain tarkoittamia edellytyksiä.

Kotkassa 2.9.2026

DI Jarmo Mäkelä / Karttaako Oy
Metsontie 41
48220 Kotka