

Vaasan hallinto-oikeudelle

Asia

Valitus Päivärannan ranta-asemakaavan muutos

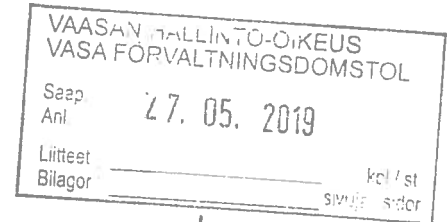
Valittaja

Pirjo-Liisa Kiiskilä

Yrittäjä

Kaarnatie 30, 69440 Lestijärvi

+358 400 464 897



Vaatus

Lestijärven kunnanvaltuuston päätös 29.4.2019 Päivärannan ranta-asemakaavan muutos, kaavan hyväksyminen (22§) kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena siltä osin kun siinä kaavamääräyksessä kielletään rakennuspaikkojen lohkominen itsenäisiksi lomarakennus paikoiksi eli kiinteistöiksi.

Perustelut

Ranta-alueiden loma-asutusta säädellään maankäyttö- ja rakennuslain 73 – 75 §§:issä. Ranta-asemakaava poikkeaa sisältönsä, erityisesti tarkoituksensa ja alueensa osalta asemakaavasta, jonka johdosta suunnitelmasta käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Erityisesti kysymys on alueen maanomistajan tai -omistajien huolehtiessa kaavan laadinnassa. Tässä tapauksessa aloitteen ranta-asemakaavan laadinnasta teki tilojen 7:37 ja 7:39 maanomistaja. Erityisesti huomiota kiinnitetään siihen, että kaavoitettavaksi tuleva alue on tarkoituksenmukainen suunnitelmallisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi, riittävän laaja sekä että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja viereisten maa-alueiden maankäytön järjestämiseen.

Päivärannan ranta-asemakaavan laadinnassa on noudatettu tarkoin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä säännöksiä, Lestijärven kunnan sekä Pohjanmaan ELY-keskuksen antamia suosituksia ja neuvoja hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kunnanvaltuuston päätöksessä 29.4.2019 ei ole esitetty yhtään kritiikkiä tai moitetta siitä, etteikö näin olisi kaavasunnittelun yhteydessä menetelty. Eli kaavan sisältö vastaa maanomistajan tavoittelua sekä suunnitelman lainmukaista tarkoitusta. Kunnanvaltuuston päätökseen kirjatusta asian esittelyssä on yksityiskohtaisesti selostettu sen käsittely.

Lestijärven kunnanvaltuusto sisällyttää ranta-asemakaavaan kaavamääräyksen, jolla kielletään rakennuspaikkojen lohkominen itsenäisiksi rakennuspaikoiksi eli kiinteistöiksi. Päätös syntyi äänestys päätöksellä, jossa 10 äänesti kaavamääräyksen puolesta, 3 vastusti ko. kaavamääräystä ja 2 valtuutettua äänesti tyhjää.

Kysymys kuuluu, onko kunnalla ranta-asemakaava määräyksellä laillista oikeutta rajoittaa toisen omistamalla maalla kiinteistö muodostamista lohkomalla? Erityisen kummalliseksi tämän kaavamääräyksen tässä tapauksessa tekee se, että kysymys olisi ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen lohkomisesta; ei siis millään tavalla kaavan vastaisesta kiinteistömuodostamisesta. Tämä ranta-asemakaavan määräys rajoittaa maanomistajan mahdollisuutta käyttää taloudellisesti hyväksi kaavan mukaista rakentamista. Kaavamääräyksellä pitää olla jokin maankäyttö- ja rakentamislaita johdettavissa oleva peruste (ks. Ari Ekroos-Vesa Majamaa s.299 rivi 5 alhaalta) eikä sellaista perustetta nyt esillä olevassa tapauksessa ole olemassa. Kaavamääräys on mielivaltainen kannanotto yksinomaan maanomistajan tahdonvaltaan kuuluvaan asiaan.

Maanomistajan kannalta on kysymys siitä, että suunnitellut rakennuspaikkojen rakentamiset toteutetaan vaiheittain ja tällöin on tarkoituksenmukaista ja taloudellista järkevää käyttää kutakin rakennuspaikkaa itsenäisenä kiinteistönä esimerkiksi luoton vakuutena ilman että koko alueen kiinteistö on kiinnitetty vaiheittaisessa toteutuksessa. Tällä ratkaisulla, eli tapauksessa että lohkominen ei olisi mahdollista, olisi taloudellista merkitystä kiinnitysten etusijajärjestyksen kautta luoton saannille ja vähintäänkin rahoituksen hinnalle. Mutta tämän asian kytkeminen kaavamääräykseen on maankäyttö- ja rakennuslain säädösten ulkopuolista päätöksentekoa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (KHO1993:3) on todettu, että asemakaava on hallinnollinen päätös eikä kunnallinen säädös. KHO:n päätös ei voi tarkoittaa sitä, että kaavamääräykset voivat olla mitä tahansa ja koskea mitä tahansa, kuten nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa on tehty.

Kiinteistön muodostamiseen liittyvät kiinteistömuodostamislain osittamisrajoitukset. Nyt puheena olevassa tapauksessa ollaan ylittämässä maankäyttö- ja rakentamislain mukaisella kaavamääräyksellä kiinteistömuodostamislainsäädännön soveltamiseen liittyvää lohkomisen edellytysten tutkimista, vaikka ranta-asemakaava on laadittu täysin maankäyttö- ja rakentamislain edellyttämällä tavalla.

Ranta-asemakaavalla ohjataan ja määrätään maankäyttöä ja rakentamista; ei maanomistajan maan lohkomista eikä omistusta, mikä liittyy maan omistusoikeuteen, joka on perustuslailla suojattu oikeus. Se, että kunnanvaltuusto käyttää päätöksentekovaltaa kunnallisen itsehallinnon, joka on myös perustuslaissa suojattu oikeus, nojalla rakentamisen ja maankäytön järjestämiseen, ei anna oikeutta kaavamääräyksellä omistusoikeuden ja siihen liittyvän maanomistajan osittamis-oikeuden puuttumiseen.

Lohkomiskielto estää käytännössä omistusoikeuteen kuuluvan maan myymisen. Lisäksi kunnanvaltuuston hyväksymä lohkomiskielto asettaa kunnan maanomistajat ja kiinteistöt eriarvoiseen asemaan, joka on vastoin hallinnon oikeusperiaatteita. (Hallintolaki 6§) Kaavamääräys poikkeaa muista Lestijärven ranta-asemakaavojen RM-alueista, joissa yhdessäkään ei ole lohkomiskieltoa kaavamääräyksenä.

Kunta myi 7.11.2018 Valkeisen alueelta kaavoitetulta RM-alueelta Hillukka-nimisen tilan sekä määräalan lohkoktavaksi erilliseksi tilaksi. Kunnan myydessä Hillukka-tilan lohkoktavaksi teki sen, mitä kunta nyt

ehdotetun kaavamääräyksen mukaan on kieltämässä Päivärinta II:n maanomistajalta. Omistuksen muuttuessa lohkottavat tontit kuuluvat edelleen ranta-asemakaavan RM-eli matkailupalveluiden alueeseen ja kaava sekä kaavamerkintä sitovat myös uusia omistajia niin Valkeisella kuin Päivärinnan kaavassa.

Yhteenveto:

Lestijärven kunnanvaltuuston päätös 29.4.2019 §. 22 on kumottava lakiin perustumattomana määräyksenä rakennuspaikkojen lohkomismääräyksen osalta tai päätös on palautettava kunnanvaltuustoon uudelleen käsiteltäväksi.

Lestijärvellä 24.5.2019



Pirjo-Liisa Kiiskilä