



10.11.2022

Dnro 755/03.04.04.04.16/2022

**Asia**

Asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva valitus

**Valittaja****Päätös, josta valitetaan**

Mäntyharjun kunnanvaltuusto, 07.03.2022 § 14

Mäntyharjun kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kurkilahden alueen asemakaavan muutoksen.

**VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**

Mäntyharjun kunnanvaltuuston päätös Kurkilahden alueen asemakaavan muutoksesta on kumottava lainvastaisena siltä osin, kun sillä on hyväksytty kaavaan merkitty puistoalue ja kevyen liikenteen polku valittajan omistaman [REDACTED]-nimisen tilan [REDACTED] alueella. Edellä mainitut puistoalue ja kevyenliikenteen väylä on poistettava valittajan tilan alueelta. Mäntyharjun kunta on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut asiassa.

Kunnan menettely kaavaa valmisteltaessa ja tiedoksi annettaessa on ollut lain vastaista. Valittajan kanssa ei ole käyty keskustelua kaavaa valmisteltaessa. Lain mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa. Valittaja on pyytänyt lähettämään hänelle asiaa koskevat, lain edellyttämät kannanotot ja päätökset. Valittajalle on muistutusvaiheen jälkeen lähetetyssä vastineessa ilmoitettu, että muistutuksen tekijöitä tiedotetaan kaavan hyväksymismenettelystä. Kunta ei ole kuitenkaan oma-aloitteisesti ja viipymättä lähettänyt valittajalle 10.3.2022 internetiin nähtäväksi asetettua valtuuston päätöstä. Päätös on lähetetty valittajalle vasta sen jälkeen, kun asiaa on tiedusteltu kunnalta.

Rantaan rajoittuvan tilan Ratakartija pinta-ala on 1 600 neliömetriä ja sillä sijaitsee niin sanottu vahtitupa ja talousrakennus. Rakennukset ovat osa Mäntyharjun asema-aluetta, joka on kaava-asiakirjojen mukaan sopimuksella

suojeltu ja valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu asema-alue. Kaava-asiakirjojen mukaan Senaatti-kiinteistöt on myynyt alueen rakennukset tontteineen yksityiselle omistajalle vuonna 2012. Valittaja on ostanut puolisonsa kanssa tilan Ratakartija vuonna 2015 ja vuonna 2021 tila on siirtynyt kokonaan hänen omistukseensa. Tilaa rasittaa tällä hetkellä kiinteistörekisteriin merkitty, tilan itäreunaa kulkeva kuuden metrin levyinen tie. Tilan rantaviivan pituus on valittajan käsityksen mukaan 40-50 metriä.

Esillä olevassa kaavassa tilan ranta-alue on puistoaluetta ja tilan läpi on merkitty kulkemaan niin sanottu rantaraitti tilan länsireunaa pitkin koko tilan leveydeltä. Tilalle ei rantaraitin toteutuessa jää lainkaan rantaviivaa. Toteutuessaan kaava aiheuttaa valittajan tilalle ja valittajalle omistajana suurta ja kohtuutonta haittaa ja elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Ranta-alueen menettämisen lisäksi valittajan käytettävissä oleva piha-alue pienenee entisestään. On kohtuutonta, että tilaa rasitetaan olemassa olevan tien lisäksi myös rantaraitilla. Ranta-alueen menettäminen vaikuttaa oleellisesti tilan käyttöön, alentaa merkittävästi tilan arvoa sekä heikentää sen myytävyyttä. Lisäksi julkiseen käyttöön tuleva väylä tilan rakennusten ja rannan välillä tilan läpi johtaa valittajan yksityisyyden menettämiseen ja kotirauhan häiriintymiseen sekä siihen, että valittajan omaisuus on alttiina ilkvallalle. Myös suojeltujen rakennusten ympärillä oleva kulttuurimaisema muuttuu oleellisesti rantaraitin myötä. Edellä mainitut haitat ovat vältettävissä ohjaamalla rantaraitti kulkemaan toisaalle ja jättämällä ranta-alue tilan käyttöön. Kaavoittajalla on velvollisuus hakea vaihtoehtoisia ratkaisuja ja sijoittaa polku paikkaan, jossa sen elinympäristöä heikentävä vaikutus on vähäisin.

Kaava on kohtuuton ja lainvastainen myös siksi, että se asettaa valittajan maanomistajana eriarvoiseen asemaan toisiin maanomistajiin nähden. Rantaraitti suunniteltiin alun perin kulkemaan myös Kurkilahden länsirannalla yksityisten omistajien mailla. Vastustuksen ja huomautusten johdosta rantaraitti ja puistoalue päätettiin poistaa kaavasta Kurkilahden länsi- ja lounaisrannan maanomistajilta, vaikka siltäkin osin alue oli aikaisemmin voimassa olevassa asemakaavassa merkitty puistoalueeksi. Valittajan tilan osalta rantaraitti jätettiin kuitenkin kaavaan huomautuksesta ja muistutuksesta huolimatta, vaikka vaikutukset ovat täysin samat kuin länsirannan rantaraitin poistamisen osalta. Valittajaa tulee kohdella yhdenvertaisesti muiden maanomistajien kanssa.

Yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut yksityisomistukseen siirtyneiden alueiden osalta valtion myytyä asema-alueen rakennukset yksityiselle omistajalle. Rantaraitin ja puistoalueen poistaminen Rajavartijan tilan alueelta ei joka tapauksessa käytännössä vaikuta oleellisesti asemakaavan tai yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseen.

Valittaja ei ole tilaa ostaessaan ollut tietoinen rantaraittia koskevista suunnitelmista. Hän ei ole ollut tilan omistajana tilaa lohkottaessa, joten hän ei ole ollut tietoinen myöskään lohkomisen yhteydessä käydystä keskustelusta, johon kaavanlaatijan vastineessa viitataan.

## Lausunto ja vastine

Mäntyharjun kunnanhallitus on antanut lausunnon. Mäntyharjun kunnanhallitus on lausunnossaan muun muassa todennut, että valittajan tila on tällä hetkellä sekä asemakaavassa että yleiskaavassa rautatiealuetta ja puistoa, joka sisältää myös valituksenalaisen rantareitin. Kyseessä oleva alue poikkeaa Länsirannan tilanteesta olennaisesti asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan osalta. Yleiskaavassa rantaraitti ei ole yhtenäinen länsirannan osalta. Näin ollen valittajaa ei aseteta eriarvoiseen asemaan toisiin maanomistajiin nähden. Valitus kohdistuu alueelle, joka on sisällöltään käytännössä täysin sama kuin jo nykyisessä asemakaavassa. Tiedottamisessa kunta on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä ja toimittanut muun muassa vastineen kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen jo ennen kaavan hyväksyntää. Valittajan osalta valitusaika alkoi, kun valtuuston päätös toimitettiin muistutuksen jättäjälle. Olennaista on se, että valittaja on ollut tietoinen kaavaprosessin etenemisestä.

Valittaja on antanut vastineen. Asiassa tulee tarvittaessa järjestää katselmus tai tarkastus tilan alueella.

## Merkitään

Mäntyharjun kunnanhallitus on päätöksellään 9.5.2022 § 75 määrännyt Kurkilahden alueen asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin kaava on saanut lainvoiman kaava-alueen niiltä osilta, joihin valituksen ei voida katsoa kohdistuvan.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää katselmuksen ja tarkastuksen toimittamista koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikuluja koskevan vaatimuksen.

## Perustelut

### Katselmuksen ja tarkastuksen toimittamista koskeva vaatimus

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 48 §:n mukaan asian selvittämiseksi voidaan järjestää katselmus. Saman lain 49 §:n mukaan hallintotuomioistuin voi katselmuksen sijasta tehdä paikalla tarkastuksen tosiseikan todentamiseksi. Valittaja on pyytänyt, että asiassa järjestetään tarvittaessa katselmus tai tarkastus olosuhteiden selvittämiseksi.

Kun otetaan huomioon asiakirjoista saatu selvitys sekä jäljempänä ilmenevät asian ratkaisuperusteet, katselmuksen tai tarkastuksen järjestäminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

### **Kunnan menettelyä koskevat valitusperusteet**

#### *Sovellettavat säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*). Saman pykälän 2 momentin mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain

140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kuntalain 140 §:n 3 momentin mukaan kunnan jäsenen ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitettun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

#### *Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi*

Valittajan mukaan kunta ei ole keskustellut valittajan kanssa lain edellyttämällä tavalla kaavan laatimisvaiheessa.

Asiakirjoista ilmenee, että valittaja on antanut huomautuksen nähtävänä olleesta kaavaluonnoksesta 20.10.2020 ja muistutuksen nähtävänä olleesta

kaavaehdotuksesta 16.12.2021. Muistutukseen on annettu kirjallinen vastine, joka on toimitettu valittajalle ennen kaavan hyväksymistä. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 7.3.2022 § 14 hyväksynyt Kurkilahden alueen asemakaavan ja päätös on ollut nähtävillä 10.3.2022 alkaen kunnan kirjaamossa ja yleisessä tietoverkossa. Päätös on valituksen mukaan lähetetty valittajalle postitse valittajan pyynnöstä, kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen antamisen jälkeen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavan valmisteluun liittyvästä vuorovaikutusprosessista säädetään tyhjentävästi maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa. Esitetyn selvityksen mukaan valittajalla on ollut alueen maanomistajana mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta kaavaa valmisteltaessa. Hallinto-oikeus arvioi, että kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa osallisille on annettu mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei edellytetä, että kaavaratkaisun sisällöstä tulisi olla kaupungin ja osallisten kesken yhteisymmärrys ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään tai että maanomistajien kanssa tulisi erikseen keskustella kaavan sisällöstä valituksessa esitetyllä tavalla. Hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyn vuorovaikutteisuutta ja osallistumisoikeuksia koskevat säännökset eivät merkitse sitä, että kunnan tulisi muuttaa kaavan sisältöä osallisen mielipiteessä esitetyn mukaiseksi, vaan kunnalla on laaja harkintavalta kaavan sisällön suhteen, kunhan kaava täyttää laissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset.

Valituksenalainen kaavapäätös ei ole lainvastainen vuorovaikutuksesta esitetyn valitusperusteen johdosta.

Valituksessa on katsottu, ettei kaavapäätöstä ole annettu valittajalle tiedoksi laissa säädetyllä tavalla. Kunnanhallituksen lausunnossa on katsottu, että valitusaika on alkanut, kun valittaja on saanut päätöksen tiedokseen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavapäätös annetaan maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin ja kuntalain 140 §:n mukaan tiedoksi asianosaisille ja kaikille kuntalaisille pitämällä pöytäkirja nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten ja kunnan jäsenten tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Myös asianosaisten osalta päätöksen tiedoksiäntö ja samalla valitusajan alkaminen on siten sidottu päätöksen nähtävälle asettamiseen.

Valituksenlaiseen päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan valitusosoituksen mukaan tulleen kaikkien valituksen oikeutettujen tietoon silloin, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Hallinto-oikeus toteaa, että valitusosoitus on ollut valitusajan alkamisen osalta virheellinen. Kun päätös on asetettu tietoverkkoon 10.3.2022, on päätös tullut kuntalain 140 §:ssä tarkoitettulla tavalla asianosaisten ja kunnan jäsenten tietoon 17.3.2022, jolloin 30 päivän valitusaika on alkanut 18.3.2022.

Hallinto-oikeus toteaa selvyuden vuoksi, että valitus on saapunut hallinto-oikeuteen 8.4.2022 eli ajoissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:ssä ei edellytetä, että muistutuksen jättäjille olisi lähetettävä valituksenalainen päätös kokonaisuudessaan, vaan pelkästään tiedon antaminen päätöksestä on riittävää tiedottamista. Valittaja on muistutuksessaan 16.12.2021 ilmoittanut osoitteensa sekä pyytänyt toimittamaan hänelle kaavaa koskevat kannanotot sekä päätökset. Valittajan muistutukseen annetussa vastineessa on todettu, että valittajaa informoidaan hyväksymisprosessista, mutta asiakirjoista ei kuitenkaan ilmene, että kunta olisi oma-aloitteisesti toimittanut valittajalle tiedon kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valittajalle on myöhemmin lähetetty hänen pyynnöstään kirjallinen päätös postitse päätöksen nähtävillä ollessa. Hallinto-oikeus arvioi, että Mäntyharjun kunta on menetellyt maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n vastaisesti siltä osin, kun se ei ole toimittanut valittajalle tietoa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, vaikka valittaja on muistutuksessa sitä nimenomaisesti pyytänyt. Hallinto-oikeus ei kuitenkaan tämän menettelyvirheen johdosta kumoa valituksenalaista päätöstä, vaan ottaa sen ratkaistavakseen.

### **Asemakaavan sisältöön liittyvät valitusperusteet**

#### *Sovellettavat säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pykälän 4 momentin mukaan,

jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n 1 momentin mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

#### *Asiassa saatu selvitys*

Suunnittelualue sijaitsee Mäntyharjun kunnan Asemankylän taajamassa Pyhäveden rannalla, keskustan palveluiden äärellä. Kaava-alue on kooltaan noin 22 hehtaaria ja siitä noin kolmasosa on vesialuetta. Alueen itäpuolella kulkee junarata. Kaakossa aluetta rajaa Asematie, etelässä Mäntyharjuntie ja lännessä pääosin Pyhävedentie.

Valittajan omistama kiinteistö sijaitsee Kurkilahden idän puoleisella rannalla rautatieaseman läheisyydessä ja se on osoitettu valituksenalaisessa asemakaavassa osin palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P/s) ja osin puistoalueeksi (VP). Palvelurakennusten korttelialuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa 200 kerrosneliometriä sen toimintaan soveltuvia rakennuksia sekä katoksia ja pysäköintipaikkoja. Alueen sisäisen liikenteen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota (muun muassa pyöräkatosten ja liityntäpysäköinnin tarpeet). Valittajan kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta (sr) sekä ajoyhteys (ajo). Valituksenalainen alue valittajan kiinteistöstä on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP), jonka läpi kulkee rannan myötäisesti ohjeellinen kevyen liikenteen polku. Ohjeellinen kevyen liikenteen polku on osoitettu kulkemaan rannan läheisyydessä lähes koko Kurkilahden ympäri lukuun ottamatta vastarannalla olevaa rantaan saakka ulottuvaa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja lammen kaakkoispuolella olevaa venesatama/venevalkama-alueita.

Alueella on voimassa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.11.2008. Valittajan omistaman kiinteistön alue on osoitettu yleiskaavassa puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s) ja rautatiealueeksi, jolla ympäristö säilytetään (LR/s)

Osayleiskaavassa Kurkilahden ranta-alueet on osoitettu pääosin puistoalueeksi tai puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VP ja VP/s). Valittajan kiinteistöön nähden osayleiskaavassa vastarannalle osoitettu kerrostalojen alue (AK) ulottuu kuitenkin rantaan saakka.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa valittajan kiinteistö on osoitettu rautatie- ja puistoalueeksi (Lr ja P) ja valittajan kiinteistön alueelle sijoittuvan puistoalueen läpi on osoitettu kulkemaan rannan myötäisesti ohjeellinen jalankulkutie.

Kaavaselostuksen mukaan kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Kurkilahden lähialueelta, jonka merkitys varsinkin hallintokeskuksena, taajaman keskeisenä virkistysalueena ja rautatieliikenteen solmukohtana on edelleen hyvin suuri. Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle taajamalle. Kaava on olennainen osa kunnan vuosia jatkunutta keskustan kehittämisen hanketta. Asemakaavan muutoksella pyritään toteuttamaan valtakunnallisia alueiden käyttöä koskevia tavoitteita sekä alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaselostuksessa on mainittu, että erityistä huomiota on kiinnitetty virkistäytymiseen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksiin. Asemakaavan tarkennettuina tavoitteina on mainittu valtakunnallisesti merkittävän alueen yleisilmeen kohentaminen, liikenteen ongelmakohdat (pääsy Kurkiniemeen), radan meluun ja tärinään liittyvät määräykset ja historiallisten kohteiden suojele/ säilyttäminen. Lisäksi kaavaselostuksessa on mainittu tavoitteiksi virkistysreittien riittävyys ja venesataman/uimarannan ym. toiminnan yhteen sovittaminen, nykyisten palvelujen turvaaminen ja uusien kehittäminen.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että valituksessa tarkoitettu alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Mäntyharjun rautatieaseman alue (RKY).

#### *Oikeudellinen arviointi*

Valituksen mukaan yleiskaava on vanhentunut, koska valittajan kiinteistö on siirtynyt yksityisomistukseen. Asemakaavan muutos on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen ja valittajalle kohtuuton.

Hallinto-oikeus toteaa, että valittajan omistama kiinteistö sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävällä rautatieaseman alueella, joka on vuonna 2008 laaditussa yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi ja rautatiealueeksi. Kunnan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan huolehtia alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella laaja harkintavalta sen suhteen, miten se haluaa alueitaan kehittää. Asiassa esitetystä selvityksestä ei ilmene seikkoja, joiden perusteella alueella voimassa oleva yleiskaava olisi ilmeisen vanhentunut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla. Hallinto-oikeus arvioi, ettei yleiskaavan



voida katsoa olevan vanhentunut sillä perusteella, että valittajan kiinteistö on siirtynyt yksityisomistukseen.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaisessa kaavassa valittajan kiinteistö on osoitettu puistoalueen lisäksi palvelurakennusten korttelialueeksi eli muuhun käyttötarkoitukseen kuin tavanomaiseen asuinkäyttöön. Alue on osoitettu vastaavalla tavalla muuhun kuin asuinkäyttöön myös asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa. Tähän nähden hallinto-oikeus arvioi, ettei kaavamuutoksella aiheuteta valittajan elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään aseteta valittajalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta hänelle kohtuutonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Pelkästään sitä, että puistoalueelle osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen polku voisi vaikuttaa valittajan kiinteistön arvoon, ei edellä lausuttu huomioon ottaen voida pitää laissa tarkoitettuna kohtuuttomana haittana. Hallinto-oikeus toteaa, että arvioitaessa asemakaavan lainmukaisuutta asiassa ei ole ratkaisevaa merkitystä sillä, mitä yksityisten välisessä kiinteistönkaupassa on aikanaan tapahtunut.

Hallinto-oikeus toteaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää lähtökohtaisesti samanlaista kohtelua osoitettaessa alueita samanlaisiin käyttötarkoituksiin. Kurkilahden länsirannalla sijaitseva rantaan saakka ulottuva kortteli on osoitettu asuinkäyttöön, kun taas valittajan omistaman kiinteistön alue on osoitettu puistoksi ja muuhun kuin asuinkäyttöön sekä asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa että valituksenalaisessa kaavassa. Asemakaavan muutokselle on ollut maankäyttö- ja rakennuslaista johdetut hyväksyttävät maankäytölliset syyt, eikä asemakaavan muutoksella ole valituksessa esitetyillä perusteilla syrjäytetty vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Kunnanhallitus on voinut harkintavaltansa rajoissa hyväksyä asemakaavan muutoksen nyt kysymyksessä olevan sisältöisenä.

### **Johtopäätös**

Asemakaavan muutos ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen eikä valituksenalaista päätöstä ole syytä kumota.

### **Oikeudenkäyntikulut**

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Hallinto-oikeuden ratkaisuun nähden asiassa ei ole pidettävä kohtuuttomana, että valittaja joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut  
Kuntalaki 135 §

### **Päätöksen tiedoksianto**

Päätös on annettu julkipanon jälkeen.

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa, julkipano).

### **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Riikka Tiainen, Terhi Helttunen ja Mari Tarro-Achamyelehe.

Esittelevä jäsen                      Mari Tarro-Achamyelehe

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

**Jakelu**

Päätös	[REDACTED], sähköpostitse antopäivänä
Oikeudenkäyntimaksu	270 euroa (Oikeudenkäyntimaksua koskeva oikaisuvaatimusohje on tämän päätöksen liitteenä.)
Jäljennös	Mäntyharjun kunnanhallitus, sähköpostitse antopäivänä
Jäljennös tiedoksi	Ympäristöministeriö

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### 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 lukuun ottamatta.

### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus, PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	<a href="mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi">korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi</a>
Käyntiosoite:	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## **KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) eikä terveydenhuoltolaissa (1326/2010) tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa, lastensuojelulain (417/2007) mukaisissa asioissa, lukuun ottamatta mainitun lain 16 c §:ssä tarkoitettuja, kuntien keskinäisiä korvauksia koskevia asioita, yksityishenkilön vireille panemissa ulkomaalaislain (301/2004) mukaisissa kansainvälistä suojelua koskevissa asioissa, mielenterveyslain (1116/1990) mukaisissa asioissa eikä asioissa, joiden käsittely on muualla laissa säädetty maksuttomaksi.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa maksu kuitenkin peritään riippumatta lopputuloksesta. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain (257/2002) nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015).

## OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Itä-Suomen hallinto-oikeus lähettää erikseen laskun oikeudenkäyntimaksusta.

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä virkamieheltä (asian esittelijä) kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Itä-Suomen hallinto-oikeus  
PL 1744, Minna Canthin katu 64  
70101 KUOPIO  
ita-suomi.hao@oikeus.fi  
Fax 029 564 2501

Oikaisuvaatimus on toimitettava hallinto-oikeudelle määräajassa ennen virka-ajan päättymistä klo 16.15.

Maksu perustuu tuomioistuinmaksulakiin (1455/2015).

