

Korkein hallinto-oikeus
PL 180
00131 Helsinki

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia	Valituslupahakemus ja valitus koskien Itä-Suomen hallinto-oikeuden 13.6.2024 antamaa päätöstä Dnro 1348/2024
Valittaja	Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry Helsinki Olemme asianosaisia, sillä omistamamme kiinteistö Aurala (kiinteistötunnus 491-533-1-14) ja kiinteistöllä sijaitseva huvila sijaitsevat ranta-asemakaavan vieressä. Hyväksytty ranta-asemakaava vaikuttaa kiinteistöllämme sijaitsevan huvilan käyttöön.
Asiamies	Veera Oksanen juristi Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry John Stenbergin ranta 6 00530 Helsinki puh. 043 825 5311 veera.oksanen@pau.fi
Prosessiosoite	Asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset pyydämme lähettämään asiamiehelle.
Tiedoksisaanti	Tieto valituksen kohteena olevasta päätöksestä on toimitettu valittajalle sähköpostitse 13.6.2024.

I VALITUSLUPAHAKEMUS

Pyydämme kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus myöntää valittajalle luvan hakea muutosta edellä mainittuun Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen kokonaisuudessaan.

Lupaperuste

Katsomme, että valituslupan myöntämiselle on peruste, koska asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi. Lisäksi valituslupan myöntämiselle on muu painava syy.

Syyt perusteen täyttymiselle

Asiassa Mikkelin kaupunki eikä Itä-Suomen hallinto-oikeus ole ottanut päätöksenteossaan kaavamerkinnän vaatimalla tavalla huomioon kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta (ma) sekä suojeltavaa rakennusta (sr). Puutteellisen päätöksenteon takia suunniteltu uudisrakentaminen heikentää oleellisesti alueen rakennetun kulttuuriympäristön maisema-arvoja ja rakennettua ympäristöä.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on todennut, ettei uudisrakentamista alueella saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita, ja että uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Tästä huolimatta Itä-Suomen hallinto-oikeus on virheellisesti katsonut, että Heimarin ranta-asemakaava täyttää nämä edellytykset. Todellisuudessa veden päälle rakennettavat kelluvat villat eivät millään muotoa sopeudu suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan, kylärakenteeseen tai -kuvaan. Ne on lisäksi suunniteltu rakennettavan vain noin 70 metrin päähän suojellusta Aurala-huvilasta.

Lisäksi Heimarin ranta-asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siltä osin, kun rakentamista on osoitettu vesialueelle. Tätä poikkeamaa Itä-Suomen hallinto-oikeus ei ole pyrkinyt päätöksessään korjaamaan.

Mikkelin kaupungin päätöksenteossa ei ole tehty selvitystä veden päälle sijoitettujen rakennusten käytöstä aiheutuvista meluhaitoista. Itä-Suomen hallinto-oikeus on virheellisesti todennut, ettei vesialueelle sijoittuvista loma-asunnoista lähtökohtaisesti voida arvioida aiheutuvan muusta matkailupalvelujen alueen loma-asutuksesta poikkeavaa melua. Meluhaitan määrään vaikuttaa kuitenkin perustavanlaatuisesti melulähteen ympäristö:

aavalla vesialueella melu kulkeutuu esteettä pidemmälle ja voimakkaampana, kuin esimerkiksi peltoalueella tai metsäalueella. Katsomme, että etenkin vesialuerakentamisesta aiheutuu naapurikiinteistölle kohtuutonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Katsomme lisäksi, että päätös rikkoo sekä luonnonsuojelulakia että vesilakia. Päätöksenteossa on jätetty huomioimatta se, että suunnitellut kelluvat villat on ranta-asetakaavassa sijoitettu kaislikkoalueelle. Kelluvat villat aiheuttavat merkittävää haittaa kaislikkoaluetta hyödyntävälle eläimistölle, ja rakentamisen vaikutukset luonnolle sekä vesistölle ovat arvaamattomat. Kelluvien villojen rakentaminen paalujen varaan sekä lähiympäristön muokkaus ja ruoppaus aiheuttavat rakennusvaiheessa valtavat ympäristöhaitat lähialueen vesistölle, kun kaislikkoalueen humuskerros leviää veden virtauksen ja tuulen mukana. Osa tehdyistä luontoselvityksistä on lisäksi niin vanhoja, etteivät ne anna ajantasaista kuvaa alueen luonnosta. Tänä aikana myös lainsäädännössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, kun esimerkiksi luonnonsuojelulakia on uudistettu, mikä tulisi ottaa asiassa huomioon.

Edellä mainittujen ilmeisten virheiden vuoksi valituslupa tulisi myöntää muusta painavasta syystä. Heimarin ranta-asetakaava on sivuuttamassa mm. Aurala-huvilan suojelun salliessaan alueen aikakaudesta merkittävästi poikkeavan rakentamisen (mm. kelluvat villat) alueelle. Korkeimman hallinto-oikeuden tulisi ottaa kantaa siihen, mikä merkitys historiallisen rakennuksen suojelulla on, mikäli aikakaudesta merkittävästi poikkeava, moderni rakentaminen voitaisiin sallia suojelukohteen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi tulisi arvioida, miten maisemaa ja kylärakennetta voidaan ylipäänsä suojella, mikäli aikakaudesta poikkeava rakentaminen sallittaisiin maisemassa.

II VALITUS

Valituksen laajuus

Haemme muutosta Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen kokonaisuudessaan.

Vaatimukset

Pyydämme kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen kokonaisuudessaan.

Perusteet

Vetoamme tässä valituksessa, edellä valituslupahakemuksessa sekä aiemmin asian käsittelyssä esittämäämme.

Kuten Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä on tuotu esille, kyseessä olevalla alueella on voimassa vuonna 2020 hyväksytty Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava. Suunnittelualueen rannan puoleinen osa on yleiskaavassa rajattu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (ma). Kaavamääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Alue on rajattu myös paikallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi rakennukseksi tai kohteeksi (sr 19 Laitilan kylämaisena ja sr 20 Laitilan varhainen huvila-asutus).

Itä-Suomen hallinto-oikeus on todennut, ettei uudisrakentamista alueella saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita, ja että uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeus on todennut, että maisemallisesti arvokkaan alueen (ma) ”*käytön ja rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Rakennettaessa on huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin ja niiden muodostamaan kokonaisuuteen ja edesauttaa alueen ominaislaadun säilyttämisestä.*” Tästä huolimatta Itä-Suomen hallinto-oikeus on virheellisesti katsonut, että Heimarin ranta-asemakaava täyttää nämä edellytykset. Todellisuudessa veden päälle rakennettavat kelluvat villat eivät millään muotoa sopeudu suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan, kylärakenteeseen tai -kuvaan. Kyseinen Laitilan kulttuuriympäristö koostuu 1800-luvulla ja 1900-luvun alkupuolella rakennetuista huviloista. Veden päälle

rakennettavat villat eivät sopeudu kyseisen aikakauden suojeltavaan kulttuurimaisemaan ja tulevat pilaamaan suojeltavan kohteen.

Toisin kuin Itä-Suomen hallinto-oikeus on katsonut, voimassa olevan yleiskaavan tavoite vaarantuu, mikäli ranta-asetmakaava hyväksytään sellaisenaan. Itä-Suomen hallinto-oikeus on arvioinut, ettei yleiskaavan tavoite vaarannu, vaikka vesialueelle on osoitettu rakentamista. Katsomme edellä olevin perustein, että yleiskaavan tavoite vaarantuu juurikin siksi, että kaava sisältää rakentamista vesialueelle. Kiinteistöllä Aurala sijaitseva huvila on merkitty kaavaan tunnuksella sr 20.2. Hyväksytyssä kaavassa Aurala-huvilasta pohjoisen suuntaan katsottaessa veteen rakennettavat villat (mm. kuva 19) ovat hallitseva näkymä. Havainnekuvan perusteella veteen rakennettavat villat erottuisivat järveltä päin katsottaessa selkeästi suojellusta Aurala-huvilan rakennustyylistä. Aurala on paikallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennus ja huvilan tyylistä poikkeavaa uudisrakentamista ei voida osoittaa sen läheisyyteen.

Kaavan mukaan rakennukset tulisivat sijoittumaan hyvin lähelle Aurala-huvilaa. Kuten edellä on mainittu, Itä-Suomen hallinto-oikeuskin toteaa, ettei uudisrakentamista alueella saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita. Katsomme, että uudisrakentamisen etäisyys suojelukohteeseen ei ole riittävä ja tyyliltään täysin erilainen uudisrakentaminen heikentää oleellisesti alueen rakennetun kulttuuriympäristön maisema-arvoja ja rakennettua ympäristöä. Asiasta on lausuntovaiheessa huomauttanut myös Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo.

Mikkelin kaupungin päätöksenteossa ei ole myöskään tehty selvitystä veden päälle sijoitettujen rakennusten käytöstä aiheutuvista meluhaitoista. Itä-Suomen hallinto-oikeus on virheellisesti todennut, ettei vesialueelle sijoittuvista loma-asunnoista lähtökohtaisesti voida arvioida aiheutuvan muusta matkailupalvelujen alueen loma-asutuksesta poikkeavaa melua. Meluhaitan määrään vaikuttaa perustavanlaatuisesti melulähteen ympäristö: aavalla vesialueella melu kulkeutuu esteettä pidemmälle ja voimakkaampana, kuin esimerkiksi peltoalueella tai metsäalueella. Katsomme, että etenkin vesialuerakentamisesta aiheutuu naapurikiinteistölle kohtuutonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Katsomme lisäksi, että päätös rikkoo sekä luonnonsuojelulakia että vesilakia. Päätöksenteossa on jätetty huomioimatta se, että suunnitellut kelluvat villat on ranta-asetmakaavassa sijoitettu kaislikkoalueelle. Kelluvat villat aiheuttavat merkittävää haittaa kaislikkoaluetta hyödyntävälle eläimistöille, ja rakentamisen vaikutukset luonnolle sekä vesistölle ovat arvaamattomat. Kelluvien villojen rakentaminen paalujen varaan sekä lähiympäristön muokkaus ja ruoppaus aiheuttavat rakennusvaiheessa valtavat ympäristöhaitat lähialueen vesistölle, kun kaislikkoalueen humuskerros leviää

veden virtauksen ja tuulen mukana. Osa tehdyistä luontoselvityksistä ovat lisäksi niin vanhoja, etteivät ne anna ajantasaista kuvaa alueen luonnosta. Tänä aikana myös lainsäädännössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, kun esimerkiksi luonnonsuojelulakia on uudistettu, mikä tulisi ottaa asiassa huomioon.

Edellä oleva huomioon ottaen katsomme, että Heimarintaranta-alueen asemakaava on lainvastainen ja sitä koskeva Itä-Suomen hallinto-oikeuden 13.6.2024 antama päätös tulisi kumota.

Liitteet Valituksenalainen päätös
Valtakirja

Laati Veera Oksanen
Juristi, Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry
Helsinki

Allekirjoitus ja päiväys

12.7.2024 Helsinki

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Veera Oksanen'.

Veera Oksanen
Juristi, Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry:n valtuuttamana



13.06.2024

Dnro 1306/03.04.04.04.16/2023

Asia

Ranta-asemakaavaa koskeva valitus

Valittaja

Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry

Päätös, josta valitetaan

Mikkelin kaupunginvaltuusto 22.5.2023 § 59

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Heimarín ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaavan tavoitteena on kehittää alueesta vetovoimainen matkailukeskus.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Päätös on kumottava.

Ranta-asemakaava poikkeaa alueella voimassa olevasta yleiskaavasta siltä osin kuin rakentamista on osoitettu vesialueelle.

Valituksenalaista kaavaa laadittaessa ei ole otettu huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta, jolle suunnittelualueen ranta-alue sijoittuu. Suunnittelualueelle osoitetut veteen rakennettavat rakennukset sijoittuvat lähelle Auralan huvilaa, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltu rakennus. Uudisrakentaminen erottuisi tyyliltään Auralan huvilasta ja heikentäisi olennaisesti rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Vesialueelle rakentaminen on osoitettu kaislikkoalueelle, jossa pesii erilaisia lintuja. Rakentaminen aiheuttaa merkittävää haittaa kaislikkoaluetta hyödyttävälle eläimistölle. Rakentamisen vaikutukset eläimistölle ja vesistölle ovat arvaamattomat. Ranta-asemakaava on luonnonsuojelulain vastainen.

Veden päälle osoitetun rakentamisen aiheuttamia meluhaittoja ei ole selvitetty.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Mikkelin kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Lausunnon mukaan valitus on hylättävä. Kulttuuriympäristön vaaliminen on otettu valituksenalaisessa kaavassa huomioon kaavamääräyksellä. Rakennusten ulkoasusta ei ole määrätty kaavassa, vaan se ratkaistaan mahdollisen rakennuslupaprosessin yhteydessä. Alueen osa, johon saa sijoittaa kelluvia loma-asuntoja, on noin 62 metriä leveä ja noin 25 metriä syvä. Alueen osa sijaitsee noin 70 metrin etäisyydelle Auralan matkailualueen päärakennuksesta. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisia tai huomionarvoisia eläinlajeja. Loma-asutuksesta ei aiheudu tavanomaista suurempaa meluhaittaa, minkä vuoksi meluselvitystä ei ole tehty.

St Michel Resort Oy:lle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen.

Valittajalle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Saman pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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

Saman pykälän 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.

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 3 momentin mukaan ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Suunnittelutilanne ja aluetta koskevia selvityksiä

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava sekä Etelä-Savon 1. ja 2. vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu osaksi kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi osoitetulle alueelle (Puuskansaari-Laitiala, ma 8.572). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Maakuntakaavan kohdeluettelon mukaan Niemelä ja Sarviniemi ovat alueella olevia kohteita.

Alueella on voimassa vuonna 2020 hyväksytty Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi (RM). Alueen pohjois- ja eteläosaan on osoitettu maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MT), virkistysaluetta (V) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Suunnittelualueen rannan puoleinen osa on yleiskaavassa rajattu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (ma). Kaavamääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun

kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Pääosin sama alue on rajattu myös paikallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi rakennukseksi tai kohteeksi (sr 19 Laitialan kylämaisena ja sr 20 Laitialan varhainen huvila-asutus). Kaavamääräyksen mukaan rakennusta tai rakennusryhmää sekä sen ympäristöä ei saa purkaa maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1 momentin perusteella eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai sen ympäristön historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Yleiskaavaa varten on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola, FM Teija Ahola, 18.10.2011), jossa on tarkasteltu rakennettua ympäristöä ja kulttuurimaisemakuvaa. Selvityksen mukaan muun ohella Ukonvesi-Pähkeenselkä -laivareitin alueelle on 1800 -luvulla ja 1900 -luvun alkupuolella rakennettu Ristiinan alueen ensimmäisiä kaupunkilaisten kesähuviloita. Mainituista huviloista valituksenalaisen kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvat Sarviniemi ja Sarvenranta sekä eteläpuolelle Aurala. Selvityksen mukaan Laitialan kulttuuriympäristön perustana on näihin päiviin säilynyt kylärakenne: maastoa myötäilevä kapea kylätie, peltoaukeat ja vanhalla kylämäellä säilyneet pihapiirit. Puuhuvilat ovat kulttuurimaiseman ydinrakennuksia. Kohdealueeseen kuuluu vanha kylämäki maataloineen, Lahdentalo ja puuhuvilat. Auralan suuri kesähuvila on korkealla mäennyppylällä, jolta avautuu järvinäköala Ukonveden suuntaan. Huvilarakennus edustaa viime vuosisadan alun jugendia, ja se on kunnostettu nykyaikaiseksi majoitus- ja koulutuspaikaksi.

Valituksenalainen kaava

Valituksenalaisessa kaavassa on osoitettu muun ohella kaksi laajahkoa matkailupalvelujen aluetta (RM-1, RM-2). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu rantaan rajoittuva lähivirkistysalue (VL-1), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan peltoalue tulee säilyttää avoimena ja ensisijaisesti viljeltynä. VL-1 -alueelle on osoitettu muun ohella alueen osa, jolle saa sijoittaa pelikenttiä ja niitä palvelevia rakenteita (vu), pysäköimispaikka (p-1) sekä alueen osa, jolle voi sijoittaa uimarantaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita (vv). Suunnittelualueen eteläosaan VL-1 -alueeseen rajoittuen on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai paalujen päälle sijoitettavia loma-asuntoja (W-ra). Alueen osa on merkitty sitovaa rakennusalaan tarkoittavalla merkinnällä. Rakennusoikeus on 600 kerrosalaneliometriä. Kaavamääräyksen mukaan rantaviivan pengertäminen on sallittua. Asuntojen lukumäärä saa olla korkeintaan 6 kappaletta ja yksittäisen loma-asunnon pinta-ala korkeintaan 100 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualan rannan puoleinen osa on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma). Kaavamääräyksen mukaan alueen käytön ja rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Rakennettaessa on huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin ja niiden muodostamaan kokonaisuuteen ja edesauttaa alueen ominaislaadun säilyttämisestä. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida rakennusten värityksen sopeutuminen rantamaisemaan.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta esitetty valitusperuste

Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä on 54 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa todettu muun ohella, että oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehty maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti. Asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja. (HE 101/1998 vp.)

Hallinto-oikeus toteaa, että lain esitöiden perusteella yleiskaavan ohjausvaikutus ei tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiirteisempää maankäyttösuunnitelmaa voidaan täsmentää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Merkittävää on, että ohjaavan kaavan keskeiset tavoitteet tai ratkaisut eivät saa vaarantua.

Valituksenalaisessa kaavassa suunnitteluala on osoitettu pääasiassa yleiskaavan mukaisiin käyttötarkoituksiin eli matkailupalvelujen alueeksi ja erityisesti rantaan rajoittuvilta osin maisemallisista syistä avoimina pidettäväksi alueiksi. Yleiskaavassa ei ole osoitettu matkailupalvelujen aluetta tai muutakaan rakentamista vesialueelle, miltä osin valituksenalainen kaava poikkeaa yleiskaavasta. Hallinto-oikeus toteaa, että myös vesialueelle osoitetun rakentamisen käyttötarkoitus on loma-asuminen. Tähän nähden vesialueelle rakentaminen ei muuta alueen keskeistä käyttötarkoitusta matkailualueena. Kun otetaan huomioon, että yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelualueen rantaan rajoittuva osa on laajahko, hallinto-oikeus arvioi, että yleiskaavan tavoite ei vaarannu, vaikka vesialueelle on osoitettu rakentamista. Hallinto-oikeus arvioi jäljempänä, onko suunnittelualueelle yleiskaavassa osoitetut kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot otettu kaavaa laadittaessa riittävästi huomioon.

Kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvä valitusperuste

Kaavaselostuksessa on arvioitu, että alueelle osoitetun täydennysrakentamisen etäisyys suojelukohteisiin on riittävä, ja että nykyaikainen ja tyyliältään erilainen täydennysrakentaminen ei heikennä oleellisesti alueen rakennetun kulttuuriympäristön maisema-arvoja ja rakennettua ympäristöä. Rakentaminen

tuo kaavaselostuksen mukaan uutta loma-asutukseen liittyvää kerroksellisuutta ja oman aikansa rakentamista. Luonnonmaisemaan kohdistuvien vaikutusten osalta kaavaselostuksessa on arvioitu muun ohessa, että suunnittelualue on ollut keskeisiltä osiltaan jo rakennettua aluetta, joten muutos kokonaisuudessa erityisesti kaukomaisemassa ei ole merkittävä. Vaikutusta arvioitaessa on huomioitava se, että Katossaari ja Rantalanniemi estävät pitkälti ranta-alueen näkymisen idästä päin. Erityisesti mainitut alueet estävät eteläosan kelluvien villojen näkymisen laivaväylälle. Pohjoisesta katsottuna ranta-alue avautuu Ukonvedelle ja rakennusmassat tulevat näkymään kaukomaisemassa aikaisempaa selvemmin. Kaavaselostukseen on liitetty maisemaselvitys, jossa on tarkasteltu muun ohella kauko- ja lähinäkymiä laivaväylältä sekä maisemaa määrittäviä tekijöitä.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaisessa kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi rajatulle ranta-alueelle on osoitettu useita rakennusaloja, joille on mahdollista rakentaa majoitustiloja, ravintola, sauna ja laitureita. Ranta-alueelle toteutettavaa rakentamista ohjaa ma-aluetta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan rakennettaessa on muun ohella huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin.

Edellä selostetusta yleiskaavaa varten laaditusta kulttuuriympäristöselvityksestä ilmenee, että Laitialan kulttuuriympäristön maisemallisia osatekijöitä ovat muun ohella peltoaukeat ja vanhalla kylämäellä säilyneet pihapiirit. Merkittäviä rakennuksia ovat vanhat huvilat, kuten Aurala. Yleiskaavassa osoitetussa kulttuurihistoriallista rakennusta tai kohdetta koskevassa kaavamääräyksessä on muun ohella määrätty, että uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan ja maisemaan. Hallinto-oikeus arvioi, että edellä kulttuuriympäristöselvityksessä mainitut Laitialan kulttuuriympäristön maisemalliset osatekijät pääpiirteissään säilyvät, vaikka alueelle on osoitettu huomattava määrä uudisrakentamista. Vesialueelle osoitettu rakentaminen poikkeaa kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta arvokkaaksi alueeksi osoitetun alueen perinteisestä rakennustyylistä ja suunnittelualueen ympäristön rakentamisesta. Hallinto-oikeus arvioi, että vesialueelle osoitettua rakentamista ei voida pitää kuitenkaan kulttuuriympäristön kannalta arvokkaan alueen kokonaisuuteen nähden erityisen merkittävänä. Vesialueelle rakentaminen muuttaa maisemaa erityisesti pohjoisen suunnasta tarkasteltuna, kuten kaavaselostuksessa on arvioitu. Hallinto-oikeus arvioi, että asiassa esitetyn selvityksen perusteella maisemaa laivaväylältä käsin tarkasteltaessa vesialueelle rakentaminen ei kuitenkaan muodosta mittakaavansa ja sijaintinsa vuoksi hallitsevaa elementtiä kaukomaisemakuvassa.

Vesialueelle osoitettu rakentaminen sijoittuu suunnittelualueen eteläosaan ja melko lähelle kulttuuriympäristön kannalta merkittävää rakennusta eli Auralan huvilaa. Kaavaselostuksen ja lausunnon perusteella mainittujen kohteiden välinen etäisyys on 60-70 metriä. Karttatarkastelun perusteella Auralan huvila sijaitsee maastonmuodollisesti pohjoispuoleista peltoaluetta korkeammalla. Huvila pihapiireineen ja metsäisine ympäristöineen muodostaa oman

kokonaisuutensa, eikä vesialueelle osoitetun rakentamisen voida arvioida sijaintinsa perusteella vähentävän Auralan kulttuurihistoriallista arvoa.

Edellä lausutut perustelut ja maisemallisesti arvokkaan alueen rakentamista ohjaava kaavamääräys huomioon ottaen valituksenalainen kaava ei ole lainvastainen kulttuuriympäristöstä tai maisemasta esitetyn valitusperusteen johdosta.

Luontoarvoihin liittyvä valitusperuste

Kaavaselistuksesta ilmenee, että suunnittelualueella on tehty luontoselvitys (FK Jari Kärkkäinen). Selvityksessä on tarkasteltu muun ohessa rantojen kasvillisuutta ja eläinlajeja. Kaavaselistuksen mukaan alueelta ei ole tiedossa eikä ole havaittu uhanalaisia tai huomionarvoisia lajeja. Valituksenalaisen kaavan valmisteluaineistoon on liitetty Ristiinan pohjoisosan luontoselvitys (Enviro Oy, 21.3.2012), jonka mukaan suunnittelualueelta ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita tai merkittäviä lajiesiintymiä.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakentaminen tyypillisesti muuttaa merkittävästi rakentamisen kohteena olevan alueen eläin- ja kasvilajien olosuhteita. Luontoselvitysten perusteella alueella ei kuitenkaan ole sellaisia luonnonarvoja, jotka tulisi erityisesti ottaa huomioon. Hallinto-oikeus arvioi, että valituksenalainen kaava ei ole lainvastainen luontoympäristön erityisten arvojen hävittämiseen tai luonnonsuojelun huomiotta jättämiseen liittyvien valitusperusteiden johdosta.

Melusta esitetty valitusperuste

Hallinto-oikeus toteaa, että melun määrää erityisesti vesialueelle osoitetun rakentamisen osalta ei ole kaavaa laadittaessa selvitetty. Kaavaselistuksessa on arvioitu olevan mahdollista, että lisääntyvä kävijämäärä aiheuttaa häiriötä alueen asukkaille ja lomalaisille. Hallinto-oikeus toteaa, että suunnittelualueelle on osoitettu kokonaisuudessaan paljon uutta rakentamista ja vesialueelle osoitetun rakentamisen lisäksi myös muita uusia ranta-alueelle sijoitettavia toimintoja, kuten laitureita, ravintola ja pelikenttiä. Tähän nähden loma-asumisesta ja muista toiminnoista aiheutuvan melun määrän voidaan arvioida lisääntyvän, kuten kaavaselistuksessa on todettu. Hallinto-oikeus toteaa, että kokonaisuudessaan kysymys on matkailupalvelujen alueesta, josta vesialueelle rakentaminen muodostaa pienen osan. Vesialueelle sijoituvista loma-asunnoista ei lähtökohtaisesti voida arvioida aiheutuvan muusta matkailupalvelujen alueen loma-asutuksesta poikkeavaa melua. Tähän nähden kaavan vaikutuksia on mahdollista arvioida, vaikka vesialueelle osoitetun loma-asuntorakentamisen aiheuttamaa melua ei ole erikseen selvitetty. Hallinto-oikeus arvioi, että vesialueelle osoitetun rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus huomioon ottaen siitä ei voida arvioida aiheutuvan naapurikiinteistölle kohtuutonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Lopputulos

Valituksenalainen kaava ei ole lainvastainen valituksessa esitettyjen valitusperusteiden johdosta.

Muut sovelletut oikeusohjeet

Kuntalaki 135 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen.

Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa, julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Riikka Tiainen, Terhi Vanala ja Terhi Helttunen.

Esittelevä jäsen

Terhi Helttunen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry, postitse antopäivänä
Oikeudenkäyntimaksu	270 euroa (Oikeudenkäyntimaksua koskeva oikaisuvaatimusohje on tämän päätöksen liitteenä.)
Jäljennös	Mikkelin kaupunginhallitus, sähköpostitse antopäivänä St Michel Resort Oy, sähköpostitse antopäivänä
Jäljennös tiedoksi	Ympäristöministeriö Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

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:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00–16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#

AVOIN ASIANAJOVALTAKIRJA

Posti- ja logistiikka-alan unioni PAU ry



Heidi Nieminen

puheenjohtaja



Vastaa

Vastaa kaikille

Poista viesti

Kirjaudu ulos

Lähettiläjä korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi**Vastaanottaja** kirjaamo@mikkeli.fi**Aihe** Lausumapyyntö, KHO dnro 1888/2024**Päiväys** to 19.12.2024 11:04:55**Liitetiedostot** 19.12.2024_Lausumapyyntö_-_Mikkelin_kaupunginvaltu....pdf [75.6 KB]

Lataa

Valituslupahakemus ja valitus (1).pdf [122.4 KB]

Lataa

Valituksenalainen_päätös_(1).pdf [179.1 KB]

Lataa

HOL valituslupa, julkipano (1).pdf [72.5 KB]

Lataa

Avoin asianajovaltakirja (1).pdf [77.8 KB]

Lataa

Mikkelin kaupunginvaltuusto,

Ohessa korkeimman hallinto-oikeuden lausumapyyntö liitteineen.

Ystävällisin terveisin,

Emilia Smolander

Notaari / Notarie

Korkein hallinto-oikeus / Högsta förvaltningsdomstolen

Fabianinkatu 15, 00130 HELSINKI / Fabiansgatan 15, 00130 HELSINGFORS

PL 180, 00131 HELSINKI / PB 180, 00131 HELSINGFORS

Puh. / Tel. 029 56 40200, GSM 029 56 40294

www.kho.fi / www.hfd.fiKorkeimman hallinto-oikeuden henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla www.kho.fiUppgifter gällande behandlingen av personuppgifter och dataskydd i högsta förvaltningsdomstolen finns tillgängliga på www.hfd.fiTurvallisuuksystä viesti on enää luettavissa 29 vuorokautta
21 tuntia

Viesti liitetiedostoineen (zip)



Tallenna

