

Turun hallinto-oikeuden päätösAntopäivä
31.12.2019Päätösnumero
19/0353/1Diaarinumero
00521/19/4103**Asia** Valitus asemakaavasta**Valittaja** Kimmo Lehtola
Riikka Hemmi-Lehtola**Päätös josta valitetaan**Eurajoen kunnanvaltuusto
5.3.2019

Eurajoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Rannanvainion asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu Eurajoen kunnan Sittlahden ja Väipäreen kylien korttelin 54 tontit 2–7, korttelin 55 tontit 1–3 ja korttelin 363 tontit 1 ja 2 sekä niihin liittyvät puisto-, virkistys-, ryhmäpuutarha-, tori- ja katualueet.

Valitus

Valtuuston päätös on kumottava.

Osittain Lahden tilalla (kortteli 54, tontti 2) oleva vanha merenlahden rantatörmän alue on merkitty kaavamerkinnällä ran (alueella ei saa kaivaa eikä suorittaa maanvaihtoja) ja merkinnällä ”istutettava alueen osa”. Kyseiset merkinnät on tehty vain Lahden tilan tontille. Rantatörmän suojele ei voi koskea ainoastaan yhtä tonttia vaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti myös ympärillä olevat tontit tulee merkitä samalla merkinnällä. Huolimatta siitä, että tonteilla 4, 6 ja 7 on rantatörmän läheisyydessä tehty jo osittaista rakentamista, on niissä vielä tunnistettavissa sama vanha rantatörmä. Viereisten tonttien ranmerkinnän tulisi noudattaa samoja korkeuskäyriä kuin tontilla 2.

Kortteliin 363 osoitetut kerrosalaltaan 400 m²:n kokoiset rakennukset ovat aivan liian suuria rajautuakseen peltomaisemaan. Määräys on ristiriidassa Luuvian keskustan osayleiskaavan määräyksen kanssa. Määräyksen mukaan erityi-

sesti avoimen maisematilan reuna-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakennetun ympäristön rajoittumiseen avoimen maisematilan suuntaan sekä rakennusten kokoon, mittasuhteisiin ja väritykseen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Eurajoen kunnanhallitus on antanut lausunnon.

Lehtola ja Hemmi-Lehtola ovat antaneet vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Ratkaisun perustelut

Asemakaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on muun ohella oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä mainitussa laissa säädetään. Saman lain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Samoin lain asemakaavan sisältövaatimuksia koskevan 54 §:n 2 momentin mukaan muun ohella rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Suomen perustuslain 6 §:n 2 momentin mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan lainkohdassa erikseen mainitun tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Kaava-alue ja sen suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsee Luvian keskustaajamassa Luvian Kirkkotien itä- ja lounaispuolella. Kyläkuvallisesti arvokkaan Kirkkotien varrella sijaitsevat kunnantalo, hyvin säilynyt muutoksenhakijoiden omistuksessa oleva Lahden tilan pihapiiri 1800-luvulta sekä liikerakennuksen kiinteistö. Kunnantalon takana, alueen luoteisosassa sijaitsee kirjasto. Alueen etelä- ja lounaisosa on peltoa, kaakossa sijaitsee rivitalokortteli. Suunnittelualue rajautuu luoteessa liikerakennusten kiinteistöihin, koillisessa Kirkkotiehen, etelässä aluelämpövoimalan kiinteistöön sekä lounaassa viljeltyyn peltoaukeaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria.

Luvian keskustan osayleiskaava on hyväksytty 11.12.2013. Siinä valituksen kohteena oleva alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla rakentaminen sopeutetaan ympäristöön (C/sy), sekä asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi alueeksi (ak). Lahden tilan pihapiiri sekä siihen kaakkois- ja eteläpuolella rajautuvat alueet kuuluvat Luvian kirkonkylän muodostamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö tulee

säilyttää. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Lisäksi Lahden tilaa koskee osayleiskaavan kaavamääräys suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (kohdemerkintä 35). Suunnittelualuetta sivuava Luvian Kirkkotie on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi vanhaksi tielinjaksi, jota koskevan kaavamääräyksen mukaan Kirkkotien varren asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida näkymät Kirkkotieltä Luvianlahden peltomaisemaan. Lisäksi suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa maakunnallisesti merkittävää Luvianlahden kulttuurimaisemaa, jota koskevan kaavamääräyksen mukaan muun ohella erityisesti avoimen maisematilan reuna-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakennetun ympäristön rajautumiseen avoimen maisematilan suuntaan sekä rakennusten kokoon, mittasuhteisiin ja värikykyyn. Suunnittelualueen etelä- ja lounaisosa on osoitettu osaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1).

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava (hyväksytty 13.6.1984), jossa Lahden tila on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM) sekä Lahden tilan kaakkoispuolen tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kunnantalo ja kirjasto on voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 22.1.1988) osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Lounaisosa alueesta on asemakaavoittamaton.

Rantatörmää koskeva kaavamääräys (ran)

Luvian Kirkkotien varrella sijaitseva hyvin säilynyt Lahden tilan pihapiiri 1800-luvulta on kaavamuutoksessa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Pihapiirin rakennukset on suojeltu (sr). Tilan lounaisosaan on osoitettu vanhan merenlahden rantatörmän alue (ran), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa kaivaa eikä suorittaa maanvaihtoja.

Valituksen mukaan rantatörmää koskeva kaavamääräys olisi tullut yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti ulottaa Lahden tilan viereisille tonteille 4, 6 ja 7 eli kunnantalon ja kirjaston väliselle alueelle (tontit 6 ja 7) sekä liikerakennuksen (tontti 3) takana olevalle rakentamattomalle, nykyisin peltona ja osin parkkipaikkana olevalle, valituksenalaisessa asemakaavassa osoitetulle AR-korttelialueelle (tontti 4).

Kunnanhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan entinen rantatörmä on säilynyt koskemattomana Lahden tilan pihapiirissä. Kirjaston ja kunnantalon välissä rantatörmää on kirjaston rakentamisen yhteydessä muokattu, nurmetettu, aidattu ja pengerrytetty kivetyksin, jolloin historiallisesta rantatörmästä muistuttaa ainoastaan korkeusero. Lahden tilan pihapiirin kaakkoispuolella, liikerakennuksen takana olevalle tontilla 4 rantatörmä on rikottu laajalta alalta tasaisella asfaltoidulla pysäköintialueella eikä rantatörmä enää erotu muusta maastosta.

Satakunnan museo on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa 29.6.2018 todennut, että maisemallisesti merkittävä rantatörmä tulee säilyttää ja säilymisturvaamiseksi törmän paikka tulee kaavassa osoittaa esim. istutettavana alueen osana Lahden tilan ja sen viereisillä tonteilla.

Asiassa saadun selvityksen mukaan rantatörmä on säilynyt alkuperäisessä muodossaan Lahden tilan alueella, vaikka kyseisen tontin raja kunnantalon ja kirjaston puolelta onkin vastaselityksen mukaan kaivettu auki vuonna 2012 vesijohdon ja viemärin rakentamisen vuoksi. Sen sijaan Lahden tilan viereisillä tonteilla toteutunut rakentaminen ja pellonraivaus on muuttanut vanhaa rantatörmää siten, että se ei enää erotu muusta maastosta. Vanhan rantatörmän alue on kirjaston tontilla tasoitettu ja asfaltoitu. Kunnantalon tontilla vanhan rantatörmän alue on pengerrytetty siten, että rantatörmästä muistuttaa enää korkeusero. Lahden tilan kaakkoispuolen liikerakennuksen takana oleva pysäköintialue ulottuu rantatörmän alueelle siten, että törmä on suurimmaksi osaksi tuhoutunut. Näin ollen rantatörmää koskevan kaavamääräyksen (ran) osoittamiseen ainoastaan Lahden tilan alueelle on ollut maisemallisia perusteita. Kaavamuu- toksessa on tältä osin myös otettu huomioon asemakaavalle asetetut rakenn- tun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista koskevat sisältövaatimukset.

Asuinpientalojen korttelialue AP (kortteli 363)

Kaava-alueen lounaisosan rakentamaton peltoalue (kortteli 363) on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jonka suurin sallittu kerrosluku on I ja kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan $e=0,25$. Julkisivun yhte- näinen enimmäispituus saa olla enintään 25 metriä. Sitä pidemmät rakennus- massat on porrastettava ja varustettava läpikulkuaukoilla. Yhden rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Sitä suuremmat kerrosalat on jaettava erillisiksi rakennuksiksi. Lisäksi korttelialuetta koskevat kaava-alueen yleiset määräykset. Niiden mukaan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva uudisrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee so- peuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin sekä taajamakuvalli- siin ja maisemallisiin arvoihin. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaa- lina tulee käyttää puuta ja suosia vaaleita luonnonläheisiä sävyjä. Katemateria- alina tulee käyttää tummanharmaata pystysaumattua peltiä tai tummanhar- maata huopakatetta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, kaltevuus 1:2–1:1,5 tai pulpettikatto, kaltevuus 1:3–1:4.

Maakunnallisesti merkittävää Luvianlahden kulttuurimaisemaa koskevan osayleiskaavamääräyksen mukaan muun ohella erityisesti avoimen maisematil- lan reuna-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakennetun ympäristön rajautumi- seen avoimen maisematilan suuntaan sekä rakennusten kokoon, mittasuhteisiin ja väritykseen.

Valituksen mukaan 400 m²:n rakennukset ovat avoimen peltomaiseman reu- nalla liian suuria osayleiskaavan määräykseen nähden. Kunnanhallituksen lau- sunnon mukaan korttelin enimmäiskerrosalaa koskeva kaavamääräys tähtää rivitalorakennusten maisemavaikutusten minimoimiseen.

Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa muun ohella rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja. Yksittäisen rakennuksen 400 m²:n enimmäiskerrosalaa koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ohjata korttelin rakennusten mas- soittelua siten, etteivät yhtenäiset pitkät rakennusmassat peitä maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa vaan avaavat näkymiä osayleiskaavamääräyk- sen tarkoittamalla tavalla. Kun myös otetaan huomioon muut uudisrakentami-

sen kulttuuriympäristöön ja maisemaan sopeuttamista koskevat kaavamääräykset, tätä enimmäiskerrosalaa ei ole pidettävä liian suurena. Osayleiskaava on näin ollen ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Kaavamuutos täyttää tältä osin myös asemakaavalle asetetun rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen.

Yhteenveto

Edellä esitetyillä perusteilla hallinto-oikeus katsoo, että Rannanvainion asemakaavan muutosta ja laajennusta koskeva kunnanvaltuuston päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 § 1 mom, 54 § 1 ja 2 mom sekä 188 § 1 mom
Kuntalaki 135 §
Suomen perustuslaki 6 § 2 mom

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä. (Julkipanon jälkeen, valituslupa).

Asian ratkaisijat

Hannamajja Falck
hallinto-oikeustuomari

Kari Hartzell
hallinto-oikeustuomari

Satu Lehto
hallinto-oikeustuomari
asian esittelijä

Toimituskirjan oikeaksi todistaa


Emmi Ronkainen
lainkäyttösihteeri

Jakelu**Päätös**

Kimmo Lehtola

Hallintolain 56 ja 68 §:n mukaan Kimmo Lehtolan on viipymättä tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituskirjelmän toiselle allekirjoittajalle Riikka Hemmi-Lehtolalle. Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa

JäljennösEurajoen kunnanhallitus

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen, valituslupa)

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

Valitusluvan myöntämisen edellytykset

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä 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

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa tulisi myöntää
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen 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 on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeusavustaja, on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituskirjelmän ja muiden valitusasiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:

PL 180

00131 HELSINKI

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

Käyntiosoite:

Fabianinkatu 15

Helsinki

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi