

SYSMÄN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO VALITUKSISTA HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Toimitetaan sähköpostitse:

hameenlinna.hao@oikeus.fi

Diaarinumerot

1556/03.04.04.04.16/2025

1713/03.04.04.04.16/2025

Muutoksenhaunalainen päätös

Sysmän kunnanvaltuusto 26.5.2025 § 29

Selostus asiasta

Ranta-asemakaava on laadittu Sysmän kunnan Rapalan kylässä sijaitsevan Rapalan tilan 781-413-1-143 alueelle. Rapalan tilaan 781-413-1-143 kuuluu 5,82 km Päijänteen mantereeseen rantaviivaa ja 1,28 km Rapalanlammen rantaviivaa. Lisäksi tilaan kuuluvissa Päijänteen Anttisaarella ja Rapasaarella on rantaviivaa 0,40 km. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä 7,50 km ja suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 116 ha.

Ranta-asemakaava koskee Rapalan tilaa 781-413-1-143, jonka alue sijoittuu kahden eri rantayleiskaavan alueille. Rapalan tilan Päijänteen rannoilla on voimassa Sysmän Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos, joka tuli pääosin voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 27.5.2013. Rapalanlammen ranta-alueet sisältyvät Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.5.2009.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu emätilaselvitys / rakennusoikeuslaskelma, luonto- ja maisemaselvitys, Rapalan kartanon kulttuuriympäristöselvitys sekä arkeologinen inventointi.

Ranta-asemakaavassa käsitellään Rapalan tilan 781-413-1-143 ranta-alueita yhtenä kaavallisena kokonaisuutena noudattaen Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutoksen sekä Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita. Rapalan ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus on rantaosayleis-kaavojen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan yhteensä 37,52=38 rakennuspaikkaa. Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaan loma-asunto- ja pientalovaltaisten asuntoalueiden tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m²/rakennuspaikka. Myös Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rapalan ranta-asemakaavalla muodostuu maatilan talouskeskuksen korttelialue 1, jonka ympäristö säilytetään (AM-1/s) , erillispientalojen korttelialue 2 (AO, AO/s), sekä loma-asuntojen korttelialueet 3-10. Kaavalla muodostuu Rapalan kartanoalueen maatilan talouskeskuksen korttelialueen (AM-1/s) lisäksi kaksi omarantaista erillispientalon tonttia (AO, AO/s) sekä 33 omarantaista loma-asuntotonttia. Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavassa Rapalan tilan Rapalanlammen ranta-alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön osoitetut viisi lomarakennuspaikkaa on siirretty ranta-asemakaavalla Rapalan

tilan Päijänteen ranta-alueelle. Päijänteen ranta-alueelle osoitetut uudet loma-asuntotontit on sijoitettu maasto-olosuhteet, luonnonympäristön ja -maiseman arvot sekä Rapalan kartanon kulttuuriympäristön arvot huomioiden yhtenäisiin ryhmiin, jolloin ranta-alueilla säilyy myös riittävästi yhtenäisiä rakentamisesta vapaita rannanosia.

Rapalan kartanon maatilatalouskeskuksen alue (AM-1/s) on osoitettu asuin-, loma- ja matkailupalvelujen rakentamiseen sekä maatilatalouden tuotanto- ja talousrakennusten rakentamiseen. AM-1/s- alueen rakentamisen määrää ohjataan tehokkuusluvulla $e=0.07$. Kaavalla mahdollistetaan kartanoalueen kehittäminen tulevaisuudessa nykyisen maa- ja metsätalouselinkeinotoiminnan sekä asuin- ja loma-asuntokäytön lisäksi matkailukäyttöön. Kaavalla osoitetut loma-asunto- ja erillispientalotontit ovat 3259 – 6880 m² kokoisia ja niiden enimmäisrakennusoikeus on 228 - 482 k-m²/tontti. Rapa-lan kartanon käytössä olevat kaksi Päijänteen pohjoisrannalla sijaitsevaa erillistä rantasaunaa on osoitettu AM-1/s- korttelin 1 käyttöön tarkoitetun saunan rakennusaloina (sa) ja Rapalan kartanon Päijänteen venevalkama on osoitettu yksityiseksi venevalkama-alueeksi (LV-2/s). Venevalkama-alueelle on osoitettu AM-1- korttelin 1 käyttöön tarkoitettu uuden saunan rakennusala (sa-1). Kaavalla osoitetut rakennusoikeudet perustuvat rakennuspaikkojen määrän osalta Sysmän kunnan Päijänteen rantayleis-kaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin sekä Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavaan ja tonttikohtaisten rakennusoikeuksien osalta Sysmän kunnan Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen ohjaukseen sekä Sysmän kunnan rakennusjärjestykseen.

Pääosa kaava-alueesta on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M). Rapalan kartanon kulttuurimaiseman kannalta tärkeät kartanon peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoina (MA). Kartanoympäristön avoimeen pelto- ja vesistömaisemaan kuuluvat Rapalanlammen rantalaitumen ja rantametsän alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M-1).

Ranta-asemakaavalla huomioidaan ja turvataan Rapalan kartanon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Rapalan kartano ja kulttuurimaisema) arvojen säilyminen. Rapalan kartanon maatilatalouskeskuksen AM-1- alue, kartanon Päijänteen venevalkaman LV-2- alue ja metsänvartijan asunnon korttelin 2 AO- tontin alue on osoitettu kaavassa alueina, joilla ympäristö säilytetään (/s). Rapalan kartanon kulttuurimaiseman kannalta tärkeät kartanon peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoina (MA). Kartanoympäristön avoimeen pelto- ja vesistömaisemaan kuuluvat Rapalanlammen rantalaitumen ja rantametsän alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M-1). Rapalan kartanon päärakennus, kivitalo, väentupa, luhtiaitta, torpparin aitta, meijerin kylmähuone, leikkimökki, maakellari ja vesitorni on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kulttuurimaiseman kannalta arvokkaina suojeltavina rakennuksina (sr). Rapalan kartanon navetta, riihi, kolme torppaa, uimahuone ja entinen metsänvartijan asuintalo on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kulttuurimaiseman kannalta arvokkaina rakennuksina (sr-1). Lisäksi kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokas muotopuutarhan, kartanopihan ja puukujan aluekoko-naisuus on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (vp). Kartanon AM-1- alueen lisä- ja täydennysrakentamisen alueet on rajattu kartanon muotopuutarhan ja kartanopihan länsi- ja itäpuoliselle kartanoalueen osille, missä mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta kartanon arvokkaimman osan kulttuuriympäristön nykytilaan ja rakentaminen voidaan toteuttaa muuhun kartanoympäristöön sopeutuen. Ranta-asemakaavalla osoitetut uudet loma-asuntotontit on sijoitettu pääosin Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisille Päijänteen metsäisille ranta-alueille maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ulkopuolelle. Päijänteen Sysmänniemen uudet korttelin 3 loma-asuntotontit on sijoitettu siten, ettei niiden rakentaminen tule näkymään Rapalan kartanoalueelle tai Rapalanlammen puoleiselle kulttuurimaisema-alueelle.

Ranta-asemakaavalla huomioidaan ja turvataan kaava-alueelle sijoittuvien kiinteiden muinaisjäännösten sekä Rapalan historiallisen kylänpaikan säilyminen. Kiinteät muinaisjäännökset Rapalanlampi, 1000003302 (rautakautinen asuinpaikka), Rapalan-lampi 2, 1000053079 (rautakautinen (viikinkiaika) hautapaikka), Anttisaari 1000019952 (historiallinen kulkuväylämerkki, kummeli) ja Rapala 2, 1000053135 (historiallinen työ- ja valmistuspaikka, hiilihauta) on osoitettu muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen alueina (sm). Kaavalla ei osoiteta kiinteiden muinaisjäännösten alueille nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Rapalan historiallisen kylänpaikan alue on osoitettu s- alueena (Muu kulttuuriperintökohde). Rapalan kylänpaikan alue on osoitettu kaavassa nykyisen maankäytön mukaisesti maatilatalouskeskuksen alueeksi.

Ranta-asemakaavalla huomioidaan ja turvataan alueen paikallisesti arvokkaiden luonto- ja maisemakohteiden sekä EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin (liito-orava) esiintymisalueiden säilyminen. Kaava-alueella olevat liito-oravan elinympäristöt on jätetty kaavalla osoitettujen rakentamisalueiden ulkopuolelle ja liito-oravan elinympäristöt on osoitettu pääosin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo-1). Korttelin 9 tonttien takaosien alueelle sijoittuvat liito-oravan elinympäristöjen reunaosat on huomioitu ja turvattu kaavassa rajaamalla liito-orava-alueet tonttien rakennusalojen ulkopuolelle ja osoittamalla ne luonnonmukaisina säilytettävänä alueen osina. Kaavassa on myös huomioitu liito-oravan elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien säilyminen osoittamalla elinympäristöjen välille liito-oravan kulkureitti, jolla tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on huomioitu myös kaava-alueen uusien tieyhteyksien suunnittelussa ja toteutuksessa siten, ettei teiden alle jää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi inventoituja puita. Rapalanlammen vesialueella mahdollisesti esiintyvät luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit (viitasammakko ja täplälampiko-rento) on huomioitu kaavamääräyksellä, jonka mukaan lajin esiintyminen tulee selvittää Rapalanlampeen kohdistuvien kaivu- ja ruoppaustoimenpiteiden yhteydessä.

Kaavan luonto- ja maisemaselvityksessä esille tuodut erityisen arvokkaat elinympäristöt on huomioitu uusien loma-asunto- ja erillispientalotonttien sijoittelussa, tonttien rakennusalojen rajauksissa sekä kaavamerkinnöin ja kaavamääräyksin. Erityisen arvokkaat elinympäristöt säilyvät pääosin maa- ja metsätalousalueina ja ne on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina, joiden ominaispiirteet tulee säilyttää (luo). Korttelin 7 tonteille 1-3 sijoittuvat kallioiset rannanosat (mahdollinen metsälakikohde) on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osaksi ja alueen luontoarvon säilyminen tonttialueella on turvattu kaavamääräyksin. Kaavan luonto- ja maisemaselvityksessä esille tuodut muut arvokkaat elinympäristöt on myös huomioitu uusien loma-asuntotonttien sijoittelussa ja pyritty säilyttämään maankäytöltään mahdollisimman laajasti muuttumattomina.

Kaavassa on huomioitu myös paikallisesti tärkeät luonnonmaisemakohteet tonttien sijoittelussa ja rakennusalojen rajauksissa sekä maiseman säilymisen turvaavien kaavamerkinnöin. Luonnonmaiseman kannalta tärkeistä rannanosista korttelien 4 ja 5 väliin jäävä kumpare, Ruokoniemen länsiosan niemeke sekä osa kaava-alueen etelä-osan niemikkeestä on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi ja alueiden ranta-vyöhykkeet on osoitettu luonnonmukaisina säilytettäväksi alueen osiksi, joilla mm. puusto tulee säilyttää. Korttelien 4 ja 5 välinen rannanosa on osoitettu lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (luo). Tonttialueille sijoittuvat tärkeät luonnonmaisemakohteet on huomioitu rakennusalojen rajauksissa sekä kaavamerkinnöin, jotka turvaavat maisemallisesti tärkeiden alueiden säilymisen luonnonmukaisina alueen osina. Tonttialueilla luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan

kaavamerkintä turvaa maiseman kannalta keskeisen rantapuuston säilymisen ja kaavalla osoitetun rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen.

Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen AM-1/s- kortteli 1 sekä kaava-alueen itäosan AO/AO/s- korttelin 2 tontit ja Sysmänniemen RA- korttelin 3 tontit tukeutuvat Rapalantieheeen. Kulkeminen Rapalan kartanon etelä- ja länsipuolisille Päijänteen ranta-alueille osoitetuille RA- korttelien 4-10 tonteille on suunniteltu tapahtuvan ole-massa olevia tieyhteyksiä hyödyntäen Nuuttilan-Kirvesniemen yksityistien, Rapalan tilalle Joentarhan tilan 781-413-1-175 alueella kulkevan rasi-tien ja edelleen Rapalan kartanon Päijänteen etelä- ja länsipuolisille ranta-alueille johtavan nykyisin metsä-taloustaloudessa oleva tien kautta.

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta vuonna 2007. Kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 13.4.2011 (MRL 77§, 66§, MRA 26§) Hämeen ELY-keskuksessa. Neuvotteluun osallistuvat Hämeen ELY- keskuksen, Sysmän kunnan, Rapalan kartanoyhtymän ja kaavan laatijan edustajat. Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 22.10.2014. Kaavaluonnos ja valmisteluvaiheen aineistot ovat olleet nähtävillä: 19.5.- 20.6.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä: 12.12.2024 - 14.1.2025. Sysmän kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan 26.5.2025.

Sysmän kunnan hallintosäännön mukaan tämän lausunnon on valmistellut kunnan maankäytön suunnittelija ja se hyväksytään Sysmän kunnanhallituksessa.

Lausunto

1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Liikennevastuualue, valitus Diaarinumero 1556/03.04.04.04.16/2025

Uudenmaan ELY-keskus (jäljempänä ELY-keskus) vaatii, että kunnanvaltuuston päätös ranta-asemakaavan hyväksymisestä kumotaan lainvastaisena.

ELY-keskus on perustellut valitustaan pääasiassa seuraavilla argumenteilla:

- Rapalantien rajaamista ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle voidaan pitää keinotekoisena ratkaisuna eikä hyväksytyn kaavan mukaista rajausta voida pitää alueidenkäyttölain 74 §:ssä esitetyllä tavalla tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena. Tieyhteys sijoittuu kokonaisuudessaan kaava-alueen sisäpuolelle ja palvelee kaavan toteutuessa sekä alueen nykyistä että tulevaa maankäyttöä. Tieyhteys on siten ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olennainen osa käsillä olevaa kaavaa. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös ranta-asemakaavalla osoitetaan yhtäältä maankäytön tulevaa tilannetta kuten asemakaavoissakin, ja siten on perusteltua, että ranta-asemakaavan alueeseen sisällytetään myös nyt kyseessä oleva maantien osa
- Maantien alueen rajaaminen asemakaavan ulkopuolelle ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole myöskään alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimuksen mukaista alueen liikennejärjestelyihin kohdistuvien muutostarpeiden vuoksi.
- Maantie päättyy nyt kyseessä olevan ranta-asemakaavan AM1-tontin piha-alueelle ja sijoittuu kaava-alueella nykyisellään ainoastaan yhden kiinteistön alueelle. Alueidenkäyttölain 83 §:n mukaan maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta

kuin paikallista liikennettä, mistä johtuen maantiealuetta ei ole mahdollista osoittaa ranta-
asemakaavassa maantien liikennealueeksi.

- Kaavaehdotusta on muutettu nähtävillä olon (12.12.2024 – 14.1.2025) jälkeen asettamatta sitä uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti, ja hyväksytyssä ranta-asemakaavassa maantie 15034 on rajattu ranta-asemakaava-alueesta pois.

Sysmän kunta lausuu ELY-keskuksen valituksesta ja sen perusteista seuraavaa.

1. ELY- keskuksen valitus tulee ensisijaisesti jättää käsittelemättä, koska ELY- keskuksella ei ole alueidenkäyttölain 191 §:n ja 18 §:n perusteella valitusoikeutta valituksen valitusperusteena esitetyssä kysymyksessä.
2. Toissijaisesti ELY- keskuksen valitus tulee hylätä perusteettomana valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin esitettyjen vastauksien perusteella.

ELY-keskuksen valitusoikeus

Kunta katsoo, ettei ELY-keskuksella ole asiassa valitusoikeutta. Alueidenkäyttölain 191 §:n mukaan sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. ELY-keskuksen toimiala rajaa siis valitusoikeuden käyttöä. Valitusoikeutta arvioitaessa on pidettävä lähtökohtana, että ELY-keskusten valvontatehtävää ja valitusoikeutta on rajoitettu maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella 230/2017. Hallituksen esityksen HE 251/2016 mukaan muutoksen myötä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvonta esimerkiksi alueidenkäytön suunnittelussa kohdistuisi kaavojen ja niiden sisältövaatimusten lainmukaisuuteen, joilla olisi vaikutuksiltaan valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Vaikutusten merkittävyyttä arvioitaessa otettaisiin huomioon niiden (kaavojen) suuruus ja laajuus, vaikutusalueen muutosherkkyys sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita olisivat esimerkiksi valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyvät kysymykset, valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä omaavat luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin liittyvät asiat sekä kaupunkiseutujen merkittävät taajamarakennetta, liikennejärjestelmää ja virkistysalueita koskevat vaikutuksiltaan usean kunnan alueelle ulottuvat ratkaisut.

Alueidenkäyttölain 18 §:n mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävistä säädetään lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:ssä. Ko. lain 3 §:n mukaan ELY-keskukselle kuuluu mm. liikennejärjestelmän toimivuus, liikenneturvallisuus, tie- ja liikenneolot, maanteiden pito sekä julkisen liikenteen järjestäminen. Alueidenkäyttölaki rajaa valitusoikeutta siten, että liikenteenkin osalta kyse tulee olla merkittävästä maakunnallisesta asiasta. Ranta-asemakaavaa koskien kyse on vain kaava-alueelle johtavasta kylätieluonteisesta maantiestä, joka rajautuu noin 1 kilometrin matkalta Rapalan tilan itäosan alueeseen. Rapalantie (yhdystie 15034) ei ole valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen liikenneväylä. Tie palvelee ainoastaan paikallista liikennettä ja tien liikennemäärä on vähäinen ELY- keskuksen esittämien maantien lakkauttamisperusteiden mukaan. Maantien hallinnollisella statuksella tai tien kaavateknisellä kaavaratkaisulla ei myöskään ole vaikutusta Rapalan kartanon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kannalta. Kunta katsoo, ettei ranta-asemakaavassa mm. sen tehtävä ja tarkoitus, ohjaustarve sekä pinta-ala huomioiden ole kyse merkittävästä maakunnallisesta asiasta ja näin ollen ELY-keskuksella ei ole valitusoikeutta tässä asiassa.

Tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja liikenteen järjestäminen

Alueidenkäyttölain 74 §:n 2 momentin mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Oikeuskäytännössä on pidetty vain joitain hyvin pienikokoisia kaavoitettavia kiinteistöjä sellaisina, joiden osalta 74 §:n edellytys ei ole täyttynyt varsinkin jos alueen lähikiinteistöjen osalta maankäytöllinen tilanne on samankaltainen ja siis ratkaisematta yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla. Arviointi on näissä tapauksissa kohdistunut siihen, ettei ranta-asemakaavan pienialaisuuden vuoksi ole voitu varmistua muiden maanomistajien vastaavista mahdollisuuksista rakentamiselle. Kun nyt arvioitavana olevassa tilanteessa ranta-asemakaavan mukainen alue on hyvin suurikokoinen, ranta-asemakaavalla huolehditaan samalla kiinteistön maisema-, luonnon- ja kulttuuriperinnön suojelun saattamisesta ajantasaiseksi niin se muodostaa yksinään tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Muutenkin kaavoitettu kiinteistö on sen omalaatuisuutensa vuoksi kaavoitettavana kohteena erityinen. Toisaalta oikeuskäytännössä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden vaatimus ei ole täyttynyt silloin, jos kaavoitettava alue koostui useasta palstasta, jotka sijaitsivat hyvin etäällä toisistaan ja sijaitsivat lisäksi pääosin eri vesistöjen äärellä (KHO 2003:88). Samoin tapauksessa KHO 1991 A 67 tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden vaatimus ei täyttynyt, koska rantakaavalla oli suunniteltu tehokasta taaja-asutusta kahdelle erilliselle, noin 850 metrin päässä toisistaan olevalle alueelle, joista vain toinen sijaitsi vesistön rannalla.

Oikeuskäytännön perusteella huomio kiinnittyy lähinnä tapauksiin, jossa kiinteistö on koostunut erillisistä palstoista, jotka eivät ole sijainneet vesistön rannoilla tai jos ne ovat sijainneet hyvin kaukana toisistaan. Kolmas kriteeri muodostuu kaavoitettavan kiinteistön pinta-alasta ja siitä, mikä on sen lähikiinteistöjen maankäytöllinen tilanne. Nyt arvioitavana olevassa tilanteessa lähialueella on voimassa yleiskaavoja, joissa on osoitettu mm. loma-asumiselle rakennuspaikkoja kunnan hyväksymän mitoitusperiaatteen mukaisesti. Samaa mitoitusperiaatetta on noudatettu nyt arvioitavana olevassa ranta-asemakaavassa sen lisäksi, että ranta-asemakaavassa on huolellisesti viranomaisohjauksessa huomioitu alueen muut arvot. Nyt arvioitavana olevassa tilanteessa kiinteistö ei ole hajautunut useaan eri palstaan ja on yhtenäinen kaavoitettava kokonaisuus. Pelkästään se, että kaavoitettavan alueen itäosaan tulee vanhastaan maantie ei johda kiinteistön hajautumiseen eri palstoihin. Kyse ei ole lainkaan sellaisesta tapauksesta, mitä oikeuskäytännössä on katsottu. Lisäksi tien vaatima alue on hyvin kapea ja kaavalla on otettu huomioon asianmukaisesti maantien vaatimat suojaetäisyydet ja liittymiskysymykset. ELY- keskuksella ei ollut kaavaprosessin aikana huomautettavaa kaava-alueen laajuuteen tai siihen, ettei kaavan aluerajaus muodostaisi silloisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Valituksessa esitetään virheellisesti, että ELY-keskus olisi johdonmukaisesti kaavan käsittelyn eri vaiheissa tuonut ilmi näkemyksensä siitä, että maantie 15034 (Rapalantie) tulisi sisällyttää ranta-asemakaavan kaavarajaukseen. ELY- keskus ei ole tuonut valituksessa esitettyjä Rapalantietä koskevia vaatimuksia esille kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 13.4.2011 (Liite, viranomaisneuvottelun muistio). Viranomaisneuvottelun ajankohtana voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaan viranomaisneuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimus- ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa (MRL 66 §, MRA 18 §). ELY- keskus ei kuitenkaan tuonut kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esille mitään tavoitteita Rapalantietä koskien. Rapalan ranta-asemakaavaluonnos valmisteltiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esitetyt viranomaisnäkemykset huomioiden eikä ranta-asemakaavaa ollut viranomaisneuvottelun perusteella mitään syytä ulottaa valtion omistamalle Rapalan maantien liikennealueen kiinteistölle. Tulee myös toki huomioida, että maanomistajalla on ylipäätään oikeus

ranta-asemakaavan laatimiseen vain omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavaluonnosta ei olisi edes voitu maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laatia valtion omistaman kiinteistön alueelle.

ELY- keskus vaati ensimmäisen kerran Rapalan maantien liikennealueen kiinteistön ottamista mukaan ranta-asemakaavaan vasta kaavan luonnosvaiheen lausunnossa 20.06.2022. Lausunnossa esitetään perusteena Maantiet kaavoituksessa 2006 ohjetta, johon perustuen ELY- keskus esitti, että ranta-asemakaava-alueelle ei voida käyttää kaavamuuotosalueen rajaamista, jossa maantie keinotekoisesti jätetään kaava-alueen ulkopuolelle. ELY- keskuksen luonnosvaiheen lausunnon 20.06.2022 vaatimuksien perustaksi esittämä Maantiet kaavoituksessa 2006 ohje on ollut ohjeena jo siinä vaiheessa, kun Rapalan maantie (yhdystie 15034) on valtion toimesta muodostettu omaksi kiinteistöksi Rapalan tilan aluetta koskien 16.1.2010 maanmittaustoimituksessa sekä Rapalan ranta-asemakaavan MRL:n mukaisen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun ajankohtana 13.4.2011. Tätä taustaa vasten ELY-keskuksen toimintaa ei voida katsoa johdonmukaiseksi sillä Maantiealueiden käsittelyä ranta-asemakaavoituksessa koskeva ohjeistus tai lainsäädäntö ei ole muuttunut Rapalan ranta-asemakaavaprosessin aikana. Tulee myös ottaa huomioon, että Maantiet kaavoituksessa ohje on nimensä mukaan vain ohje, eikä sillä ole juridisia sitovia vaikutuksia.

ELY-keskuksen edellä todettu vaatimus ei ole ELY-keskuksen valituksessakaan todetusti tarpeellinen toimenpide sille, että Rapalantie voitaisiin lakkauttaa yleisenä maantienä. Rapalan ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta ELY- keskuksen mahdollisuuteen lakkauttaa tai olla lakkauttamatta Rapalantietä yleisenä maantienä. Kuten ELY- keskus valituksessakin esittää, maantien mahdollinen lakkauttaminen tapahtuu tiesuunnitelman kautta ja se etenee ELY-keskuksen kuvaamalla tavalla. Lisäksi tulee huomioida, että ELY- keskus ei ole esittänyt Rapalan maantien lakkauttamiselle aikataulua tai mitään konkreettista suunnitelmaa maantien lakkauttamisen toteuttamiseksi.

Valtion maatiealueen kiinteistön jättäminen hyväksytyn ranta-asemakaavan mukaisesti ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle ja valtion maantien liikennealueen huomioiminen kaavaratkaisussa mm. maantien suoja-alueen osalta on oikea kaavaratkaisu nykytilanteessa Rapalantien ollessa valtion maantien liikennealuetta. Kaavaratkaisu on toimiva ja oikea myös tulevaisuudessa siinä tilanteessa, jos ELY- keskuksen esittämä tavoite lakkauttaa Rapalantie yleisenä maantienä tulevaisuudessa ei jostain syystä toteudu. Ja ranta-asemakaavaratkaisu on toimiva ja oikea myös siinä tilanteessa, jos ELY- keskus tavoite lakkauttaa Rapalantie yleisenä maantienä tulevaisuudessa toteutuu.

Rapalan ranta-asemakaava-alue ja kaavassa osoitetut rakentamisalueet ovat hyvin saavutettavissa olevaa tiestöä pitkin. Alueelle kuljetaan Vääksyntien (yhdystie 314) ja Rapalantien (yhdystie 15034) kautta sekä Rapalanlammen eteläpuolitse Nuuttilan-Kirvesniemen yksityistien ja Joentarhan tilan 781-413-1-175 alueella kulkevan rasiatien kautta. Rapalantie (yhdystie 15034) jatkuu yleisenä maantienä ranta-asemakaavassa osoitetulle Rapalan kartanon maatilaa talouskeskuksen alueelle (AM-1) saakka. Kaava-alueelle on siten olemassa toimivat liikenne- ja kulkuyhteydet nyt ja tulevaisuudessa kaavan tarpeiden mukaisesti.

Rapalantien maantiealueen rajaamisella ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle ei ole mitään vaikutusta edellytyksiin liikenteen järjestämiselle. ELY- keskuksen vaatimuksessa on kysymys ainoastaan Rapalantien hallinnollisen statuksen muutoksesta, jolla puolestaan ei ole mitään vaikutusta liikenteen järjestämisen edellytyksiin nykytilanteessa tai tulevaisuudessa. Ranta-asemakaavalla ei voida ratkaista valtion maantiealueen hallinnollista statusta. Ranta-asemakaavaratkaisu huomioi Rapalantien nykytilanteen mukaisena valtion yleisenä maantienä eikä vaikeuta tai estä valituksessa esitettyä ELY- keskuksen tavoitetta lakkauttaa Rapalantie yleisenä maantienä.

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset huomioiden Sysmän kunta linjasi suhtautumisen kaavaratkaisuun Rapalan maantien liikennealueen kiinteistöä koskien uudelleen ja valtion omistama liikennealueen kiinteistö rajattiin kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen kaavaratkaisun mukaisesti kaava-alueen ulkopuolelle. Tältä osin kunta katsoo lausuntonaan, että ranta-asemakaava ottaa huomioon alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimuksen mukaisesti alueen liikennejärjestelyt ja niiden mahdolliset muutostarpeet sekä muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Ranta-asemakaavassa on huomioitu mm. maantien suoja-alue ja liittymävaatimukset eikä ELY-keskuksella ole ollut kaavaratkaisuun niiden osalta kaavaprosessin aikana huomautettavaa. Rapalan ranta-asemakaava ei vaikeuta tai estä ELY-keskuksen mahdollisuutta lakkauttaa maantietarkoituksiin tarpeettomia tiealueen osia. Rapalan ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta valituksessa esitettyyn ELY-keskuksen lainmukaiseen oikeuteen (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 95 a §) lakkauttaa maantietarkoituksiin tarpeettomia tiealueen osia ja valitus tulee perusteettomana hylätä.

Asettaminen uudelleen nähtäville

Ranta-asemakaavaa ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville tehdyn muutoksen vuoksi, koska muutosesitys esiteltiin ELY-keskukselle kaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 11.2.2025 ja ELY-keskus tuli näin kuulluksi asiassa. Lisäksi tulee huomioida, että muutos tarkoitti paluuta kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun maantien osalta ja siitä oli myös jo mm. ELY-keskuksen kanta selvitetty. Muutos ei ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n tarkoittamalla tavalla ”olennainen”. Muutoin nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehty Rapalantietä koskeva muutos koskee ainoastaan Rapalan tilan omistajaa. ELY-keskus ei myöskään viranomaisneuvottelussa esittänyt, että kaavaehdotus tulisi esitetystä muutoksesta johtuen asettaa uudelleen nähtäville. Jos se olisi nähnyt sen aiheelliseksi, ELY-keskuksen olisi kuulunut alueidenkäyttölain 18 §:n mukaan edistää viranomaisneuvottelussa kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä ja ohjata kaavoitusmenettelyä.

2. Valitus Diaarinumero 1713/03.04.04.04.16/2025

Valittajat ovat vaatineet, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus:

1. Varaa valittajille tilaisuuden lausua Sysmän kunnan ja mahdollisesta Rapalan kartanoyhtymän vastauksesta hallinto-oikeudelle.
2. Kumoo Sysmän kunnanvaltuuston päätöksen.
3. Velvoittaa Sysmän kunnan korvaamaan valittajien oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut, korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua päätöksen antamisesta lukien.

Valittajat ovat perustelleet valitustaan pääasiassa seuraavilla argumenteilla:

- Maanomistajalle aiheutuva kohtuuton haitta. Kaavan mukaisten uusien rakennuspaikkojen liikenne aiheuttaa tulevaisuudessa haittaa valittajien omistamalle tilalle esimerkiksi tien lisääntyvän tien kulumisen, melun, pölyn, turvallisuusriskien kasvun ja kunnossapitotarpeen myötä. Lisäksi on mainittu haitta peltojen ja kasvien viljelylle, peltojen arvon alentuminen ja pelloista saatavien mahdollisten vuokra- tai myyntitulojen pienentyminen. Haittana on

mainittu myös Joentarhan tilaan kuuluvien kaavoitettujen lammenrantatonttien arvon alentuminen noin 14 000 eurolla.

- Vaikutusten selvittäminen. Alueen kavasuunnittelussa ei ole selvitetty mahdollisia vaihtoehtoisia ajoyhteyksiä Rapalan kartanoyhtymän kaavassa osoitettaville tonteille ja rantamökeille. Ajoyhteydet rantamökeille on mahdollista suunnitella siten, että rakennettavat mökit ja niiden liikenne eivät aiheuta muille maanomistajille haittaa, ja ajoyhteys ohjataan kaavan laatijan eli Rapalan kartanoyhtymän oman kiinteistön kautta. Ajoyhteys tonteille RA-kortteleissa 4-10 olisi tullut suunnitella Rapalan kartanoyhtymän omistaman oman kiinteistön läpi.
- RA-korttelin 10 sijainti Joentarhan tilan kiinteistön välittömässä läheisyydessä.
- Erityisen arvokkaat ja arvokkaat elinympäristöt.
- Liito-oravien elinalueet
- Arvokkaat maisema-alueet
- Yhdenvertaisuuden ja tasapuolisen kohtelun periaatteen laiminlyönti
- Omaisuuden suoja
- Oikeudenkäyntikulut

Sysmän kunta lausuu valituksesta ja sen perusteista seuraavaa.

1. *Vaatimukseen 1 ei ole tarvetta ottaa kantaa, koska vaatimus ei kohdistu kuntaan.*
2. *Valittajien valitus tulee hylätä perusteettomana.*
3. *Valittajien vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä.*

Aluksi kunta toteaa, että valituksessa sivulla 2 on esitetty virheellisesti väärä kaavakartta. Valituksessa esitetty kaavakartta on kaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa käytetty Rapalan ranta-asemakaavaluonnos (22.2.2022). Valituksessa esitettyjä vaatimuksia ei tule tarkastella kaavan valmisteluvaiheen kaavakartan perusteella, vaan Sysmän kunnanvaltuuston 26.05.2025 § 29 hyväksymän Rapalan ranta-asemakaavakartan 22.4.2025 perusteella.

Vaikutusten selvittäminen ja ajoyhteydet, kohtuuton haitta

Valituksessa esitetään virheellisesti, että kavasuunnittelussa ei olisi selvitetty mahdollisia vaihtoehtoisia ajoyhteyksiä. Kaavaa valmisteltaessa on selvitetty alueen ja sen lähiympäristön rakennetun- ja luonnonympäristön nykytila ja ominaispiirteet sekä alueen erityisarvot yksityiskohtaisesti. Kaavaa laadittaessa on selvitetty kaava-alueella olevat ja kaava-alueita palvelevat tieyhteydet ja tutkittu mahdollisuudet hyödyntää olevia tieyhteyksiä kaavalla osoitetun maankäytön tarpeisiin. Nämä ovat tunnistettu liikenteen osalta kaavan merkittäviksi vaikutuksiksi ja ne ovat asianmukaisesti ja kaavan sisältö ja tarkoitus huomioiden selvitetty kaavaprosessin aikana.

Ranta-asemakaavalla ei ole mahdollista kaavallisesti osoittaa tai määrätä kulkuyhteyksien toteuttamista kaava-alueen ulkopuolisten alueiden osalta. Kulkuyhteydet kullekin ranta-asemakaavalla osoitetulle tontille tullaan ratkaisemaan kaavan mukaisten tonttien toteuttamisvaiheessa kiinteistönmuodostamislakiin ja yksityistielakiin perustuen. Kiinteistönmuodostamislaki turvaa kulkuyhteyden jokaiselle muodostettavalle kiinteistölle. Kiinteistönmuodostamislain 156.3 §:n perusteella kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle

pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla rasite taikka perustamalla yksityistielaissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityistielaissa säädetään. Näissä kiinteistötoimituksissa arvioidaan tieyhteyksien ja -oikeuksien perustamisen edellytykset, mahdolliset korvaukset ja toimituksista on tietysti olemassa mahdollisuus valituksen tekemiseen. Ranta-asetmakaavassa ei siis ole ratkaistu tieyhteyksiä sitovasti.

Rapalan ranta-asetmakaavaa laadittaessa on kuitenkin tuotu esille, että kulkuyhteys ranta-asetmakaavalla osoitetuille korttelien 4-10 loma-asuntotonteille olisi perusteltua järjestää olemassa olevia tieyhteyksiä hyödyntäen Nuuttilan-Kirvesniemen yksityistien ja Rapalan tilalle Joentarhan tilan 781-413-1-175 alueella kulkevan rasitetien kautta. Nämä kaava-alueen ulkopuoliset olemassa olevat tieyhteydet liittyvät Rapalan kartanon Päijänteen etelä- ja länsipuolisille ranta-alueille Rapalan tilan alueelle rakentuneeseen nykyisin metsätaloutta palvelevaan tiehen.

Tieyhteyttä ranta-asetmakaavalla osoitetuille korttelien 4-10 loma-asuntotonteille ei ole perusteltua toteuttaa valituksessa esitetyllä tavalla Rapalan kartanon maatilán talouskeskuksen läpi seuraavista syistä:

1. Rapalantie (yhdystie 15034) johtaa Rapalan kartanon maatilán talouskeskuksen piha-alueelle, joka on selvitysten mukaan arvokasta kulttuuriympäristö- ja kulttuurimaisema- aluetta, joka on osoitettu ranta-asetmakaavassa maatilán talouskeskuksen alueeksi, jonka ympäristö tulee säilyttää (AM-1/s). Alue on lisäksi ranta-asetmakaavassa osoitettua Rapalan kartanon muotopuutarhan, kartanopihan ja puukujan puistoaluetta (vp). Ranta-asetmakaavalla määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puutarha-, piha- ja puukuja-alueen (vp) ominaispiirteet sekä kartanolta Päijänteelle ja Rapalanlammelle avautuvan arvokkaan kulttuurimaiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Valituksessa esitetty kulkuyhteyden järjestäminen kartanon piha- ja puistoalueen läpi aiheuttaisi tarpeetonta vaaraa piha- ja puistoalueella liikkuvien asukkaiden turvallisuudelle eikä ole maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta mahdollista.

2. Valituksessa esitetty kulkuyhteys johtaisi Rapalan kartanon maatilán talouskeskuksen navetan tuotantopihan läpi, joka on myös ranta-asetmakaavassa osoitettua maatilán talouskeskuksen aluetta, jonka ympäristö tulee säilyttää (AM-1/s). Kartanon navetta on vuokrattuna itäsuomenkarjan käyttöön. Lehmät (kyytöt) laiduntavat kartanon pohjois- ja itäpuolisia metsälaitumia. Lehmät laiduntavat eri metsälaidunalueilla ja eläimiä joudutaan kuljettamaan myös navetan tuotantopihalla olevan valituksessa esitetyn tieyhteyden ylitse. Lisäksi navetan tuotantopihalla on maatalouden harjoittamisen vaatimaa koneliikennettä. Valituksessa esitetty kulkuyhteyden järjestäminen kartanon tuotantopihan läpi vaikeuttaisi tarpeettomasti maatalouden harjoittamista sekä aiheuttaisi vaaraa asukkaille, työntekijöille ja eläimille eikä ole myöskään maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta mahdollista.

3. Valituksessa esitetty kulkuyhteys johtaisi Rapalan kartanon entisten torppien piha-alueiden läpi. Myös torppien alue on ranta-asetmakaavassa osoitettua maatilán talouskeskuksen aluetta, jolla ympäristö tulee säilyttää (AM-1/s). Valituksessa esitetty kulkuyhteyden järjestäminen kolmen torpan piha-alueiden läpi aiheuttaisi vaaraa piha-alueilla liikkuvien asukkaiden turvallisuudelle eikä ole myöskään maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta mahdollista.

4. Valituksessa esitettyä tieyhteyttä ei ole olemassa torppien pihapiiristä eteenpäin. Maanmittauslaitoksen maastokartalla esitetään virheellisesti vanha ajopolku, jota ei ole enää nykyisin olemassa. Ajopolku on metsittyä ja metsäalueella on nykyisin ainoastaan metsätalouden ajouria.

5. Nykyinen Rapalantieltä torppien alueelle johtava tieyhteys on maatilan talouskeskuksen sisäistä liikennettä palveleva pihatie, joka on osa kartanon puistoaluetta ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Pihatien parantaminen korttelien 4-10 loma-asuntotontteja palvelevaksi kulkuyhteydeksi ei ole maakunnallisen kulttuuriympäristön arvot ja Rapalan historialliseen kylänpaikkaan (muu kulttuuriperintökohde s) liittyvät arvot huomioiden mahdollista.

Tieyhteyttä ranta-asemakaavan korttelien 4-10 loma-asuntotonteille ei ole perusteltua toteuttaa myöskään valituksessa esitetyllä vaihtoehtoisella tavalla Rapalan kartan maatilan talouskeskuksen pohjoispuolelta. Kokonaan uutta tieyhteyttä ei ole mahdollista toteuttaa valituksessa esitetyllä tavalla Rapalan talouskeskuksen pohjoispuolelta, ilman että tie kulkisi kartanon piha- ja puistoalueen läpi. Rapalan kartanoalueeseen kuuluva Päijänteen laivaranta ja sinne kartanolta johtava puukujanne ovat keskeinen osa kartanon arvokasta piha- ja puistoaluetta. Kartanopuisto, arboretum ja laivarantaan johtava koivukuja 1910–1920-luvuilta on esitetty kaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä Rapalan kulttuurimaiseman kartanopihan ja puutarhan arvotekijöiksi. Uuden tien rakentaminen laivarantaan johtavan puukujanteen läpi ei ole mahdollista vaarantamatta kartanoalueen maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Lisäksi valituksessa esitetty kartanon pohjoispuolinen tie vaikeuttaisi tarpeettomasti karjan laiduntamista kartanon pohjoispuolisilla metsälaitumilla ja aiheuttaisi vaaraa asukkaiden turvallisuudelle liikuttaessa kartanon pihapiiriin kuuluvalla laivarantaan johtavalla puukujalla.

Valituksessa esitetään virheellisesti, että Rapalan kartanon kiinteistölle Rapalanlammen eteläpuolitse johtava tieyhteys palvelisi vain maataloutta. Rapalan kartanolle on kunnan käytössä olevan tiedon mukaan alun perin kuljettu Rapalanlammen eteläpuolista tietä pitkin. Kyseessä on ollut ainoa tieyhteys kartanolle, ja tie on ollut laajasti käytössä Rapalan laivarannan toimiessa vesiliikenteen satamapaikkana. Rapalan kiinteistöllä on myös maanmittaustoimituksessa vahvistettu tieoikeus kyseiseen tiehen. Tätä tieoikeutta on käytetty erityisesti kiinteistön länsiosien maa- ja metsätalouden tarpeisiin sekä satunnaiseen kulkuun kartanon suuntaan. Kyse ei siis ole kaavan myötä muodostettavasta uudesta kulkuoikeudesta tai uudesta rasitteesta Joentarhan tilalle.

Valituksessa esitetty mahdollinen ranta-asemakaavan korttelien 4-10 loma-asuntotonttien kulkuyhteyden järjestäminen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta lisää liikennettä valituksessa esitetyllä tavalla Joentarhan tilalle Sysmän kunnan Etelä-Sysmän ranta- ja kyläosayleiskaavassa Rapalanlammen rantaan osoitettujen kahden vielä rakentamattoman lomarakennuspaikan läheisyydessä. Kyseiset rakennuspaikat ovat kuitenkin rantayleiskaavoitettu kaavan laatimisajankohtana jo olemassa olleen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien läheisyyteen, joka palvelee kokoojatienä alueen asuin- ja rantarakentamista. Rantayleiskaavalla ei ole voitu osoittaa Joentarhan tilalle uutta loma-asutusta olevan tien viereen, mikäli tien ajoneuvoliikenteestä aiheutuisi lomarakennustonteille melutason ohjearvojen ylittävää meluhäiriötä tai muuta merkittävää häiriötä. Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien sen aikainen liikenne ei ole estänyt osoittamasta Sysmän kunnan rantaosayleiskaavassa Joentarhan tilalle Rapalanlammen ranta-alueelle kahta uutta lomarakennuspaikkaa. Lisäksi tulee huomioida, että Etelä-Sysmän ranta- ja kyläosayleiskaavassa Rapalanlammen ranta-alueelle on osoitettu viisi uutta lomarakennuspaikkaa myös Rapalan tilalle. Kulkuyhteys ainakin Rapalan tilan Rapalanlammen lounaisrannalle osoitetuille kolmelle uudelle rantaosayleiskaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle olisi perusteltua järjestää Joentarhan uusien lomarakennuspaikkojen tapaan Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta. Rapalan tilan Rapalanlammen ranta-alueen vielä toteutumattomat rantayleiskaavan lomarakennuspaikat on siirretty tällä ranta-asemakaavalla Päijänteen ranta-alueelle. Tulee kuitenkin huomioida, että ainakaan kolmen lounaisrannalta siirretyn rakennuspaikan osalta ranta-asemakaavalla ei tosiasiallisesti lisätä liikennettä Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistiellä olevaan kaavatilanteeseen (Etelä-Sysmän ranta- ja

Kaavaselostuksessa (s. 63) on kuvattu ja selvitetty liikenteen määriä ja vaikutuksia alueella ja valituksen tekijöiden omistaman tilan alueella. Kaavassa Rapalan kartanon etelä- ja länsipuolisille Pääjätteen ranta-alueille osoitettujen uusien tonttien suunnitellun kulkuyhteyden toteutuessa lisääntyvä liikenne saattaa vaikuttaa liikennemelun määrään alueella ja kesäisin pölyhaitan määrään hiekkapintaisten Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien ja Joentarhan tilan rasitetien osalta. Vaikutus kohdistuu myös valituksessa esitettyjen Rapalanlammen vielä rakentumattomien lomarakennuspaikkojen alueisiin. Edellä esitetyn liikennemäärät, Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistiellä käytettävät ajonopeudet sekä mahdollisuus toteuttaa kyseisten lomarakennuspaikkojen rakentaminen noin 50-70 metrin etäisyydelle nykyisestä tiestä huomioiden, Rapalan ranta-asemakaavan toteutumisesta ei voi aiheutua ajoneuvoliikenteen melun ohjearvojen ylittävää meluhäiriötä. Ranta-asemakaava uudet rakennuspaikat ovat loma-asumiseen tarkoitettuja ja niiden

liikennemäärät ovat näin ollen melko vähäisiä ja joka tapauksessa henkilöautolla suoritettavia. Myös ajoneuvokaluston sähköistymisen arvioidaan vaikuttavan erityisesti matalilla nopeuksilla liikenteen meluvaikutusta alentavasti tulevaisuudessa. Lisäksi Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien toteutuminen ja niiden kulkuyhteyden järjestäminen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta lisääisi tienpitoon ja tienpidon kustannuksiin osallistuvien tieosakkaiden määrää, mikä edistäisi tienpidon laatua. Tienpidon parantumisesta voidaan arvioida olevan hyötyä kaikille tien käyttäjille. Käytännössä uusia rakennuspaikkoja toteutetaan vähitellen ja ajan saatossa, jolloin liikenteen määrä ei lisäännä kerralla vaan vähitellen. Loma-asuntojen liikennöinti keskittyy tietysti muutenkin kesäaikaan, joten lisääntyvästä liikenteestä ei aiheudu vaikutuksia ympärivuotisesti. Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien tienpitäjä (tiekunta) voi lisäksi asettaa tielle nopeusrajoituksia ja vähentää edelleen ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa meluhäiriötä sekä huolehtia tienpitäjänä tien kunnosta siten, että valituksessa esitettyä ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa pölyhaittaa ei synny.

Kaavan loma-asuntotonttien toteutuminen ja niiden kulkuyhteyden järjestäminen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta ei edellytä Joentarhan tilan alueella olevan rasi-tieosuuden tai Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien leventämistä nykyisestä. Valituksessa esitetyt tien leventämistä koskevat valitusperusteet ovat siten perusteettomia.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan haitan tulisi olla kohtuutonta, jotta sen katsottaisiin olevan lainvastaista. Vähitellen lisääntyvästä liikenteestä aiheutuu kieltämättä jotain haittaa, mutta sen ei ole arvioitu olevan kohtuutonta. Lisäksi arviointia tehdään lopullisesti edellä kuvatusti, kun toimitusinsinööri arvioi kiinteistönmuodostamislain ja yksityistielain perusteella tieoikeuksien perustamisen edellytyksiä.

Erikseen on syytä todeta, että hallinto-oikeus ei tutki sitä, olisiko joku muu vaihtoehto esimerkiksi liikenteen järjestämiselle ollut parempi kuin nyt hyväksytyn sisältöinen ranta-asemakaava. Arviointi kohdistuu hyväksyttyyn kaavaan eikä mahdollisesti vaihtoehtoihin suunnitelmiin. Näin ollen valituksessa esitetyt vaihtoehtoiset ratkaisut esimerkiksi tieyhteyden osalta eivät tule hallinto-oikeudessa lainkaan arvioitavaksi.

Oheisen laaditun selvityksen mukaan vaikka autoliikenteen liikennemäärät kasvavat nykyisestä, niin ne ovat edelleen varsin maltilliset ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen toteutuessa täysimääräisesti. Meluohjearvot pysyvät valtioneuvoston päätöksen melun ohjearvoista alapuolella loma-asumiseen osoitetuilla kiinteistöillä. (Liite 1, selvitys 15.9.2025, LS6). Selvitys tukee niitä selvityksiä ja havaintoja, joita kaavaselostuksessa on esitetty liikenteen vaikutusten osalta.

Valituksessa esitetty näkemys taloudellisesta haitasta tai kiinteistön arvon alentumisesta ei ole edellä todettu ja edellä esitetty liikenneselvitys huomioiden ole mahdollista ja on näin ollen perusteeton.

Rapalan ranta-asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu Joentarhan tilan omistajalle kohtuutonta haittaa eikä kaavan RA- korttelien 4-10 uusien loma-asuntotonttien ajoneuvoliikenteen kulkuyhteyden järjestäminen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta aiheuta valituksessa esitettyä häiriötä Joentarhan tilan Rapalanlammen ranta-alueella sijaitseville vielä rakentumattomille lomarakennuspaikoille tai Joentarhan tilan peltoalueille. Rapalan ranta-asemakaava ei aiheuta Rapalanlammen ranta-alueella sijaitsevien vielä rakentumattomien lomarakennuspaikkojen arvon alenemista, ja tätä koskeva valituksessa esitetty korvausvaatimus on perusteeton ja tulee aiheettomana hylätä.

RA-korttelin 10 sijainti Joentarhan tilan kiinteistön välittömässä läheisyydessä

Valituksessa vastustetaan ranta-asemakaavassa osoitettua korttelin 10 kahta loma-asuntotonttia perustuen valituksessa esitettyyn Joentarhan tilan alueella 1990- luvulla tapahtuneeseen rakennuslupaprosessiin. Alueella ei ole ollut vielä 1990- luvulla kunnan rantayleiskaavaa, joten Sysmän kunnan rakennuslupaharkinta on tapahtunut ilman kaavallista ohjausta. Sysmän kunta on tämän jälkeen laatinut alueelle Päijänteen ensimmäisen oikeusvaikutteisen tavanomaisten lomarakennuspaikojen rakennuslupien myöntämistä ohjaavan rantayleiskaavan (Sysmän kunnanvaltuuston 1999 hyväksymä rantayleiskaava).

Rapalan tilan eteläosan ranta-alueelle on osoitettu kolme uutta lomarakennuspaikkaa jo Sysmän kunnanvaltuuston 1999 hyväksymässä ja lainvoiman saaneessa Päijänteen ensimmäisessä rantayleiskaavassa. Rantayleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden Rapalan tilan eteläosan ranta-alue on lomarakentamiseen sopivaa ranta-aluetta. Rapalaan ranta-asemakaavalla osoitetut korttelin 10 kaksi uutta loma-asuntotonttia eivät aiheuta häiriötä Joentarhan tilakeskuksen vanhalle rakennuspaikalle tai maa- ja metsätaloustaloudessa oleville Joentarhan tilan alueille. Kun lisäksi huomioidaan, että Rapalan tilan rantarakennusoikeudet on määritetty Sysmän kunnan rantayleiskaavojen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti, niin valitus korttelia 10 koskien on perusteeton ja tulee aiheettomana hylätä.

Erityisen arvokkaat ja arvokkaat elinympäristöt

Ranta-asemakaavan korttelin 7 tonttien rakentamista ei ole suunniteltu valituksessa esitetyllä tavalla erityisen arvokkaaksi elinympäristöksi inventoidun Ruokoniemen kallioalueen (1) päälle. Kaavan luontoselvityksen luontokohteen 1 kallioalueet on rajattu tonttien rakennusalojen ulkopuolelle ja kallioalueet on osoitettu ranta-asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osiksi. Ranta-asemakaavalla määrätään, että luonnonmukaisena säilytettävien alueen osien puusto tulee säilyttää ja että alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai rakenteita. Alueella ei myöskään saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Ranta-asemakaavan kaavaratkaisu huomioi ja turvaa Ruokoniemen kallioalueen (1) säilymisen nykytilanteen mukaisesti.

Erityisen arvokkaaksi elinympäristöksi kaavan luontoselvityksessä inventoitu Ruokoniemen korpikuvio (kohde 2) osoitettu ranta-asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (luo-2). Alueen halki kulkeva jo rakentunut tie on linjattu kaavan luontoselvityksen laatijan ohjeistuksen mukaisesti siten, että tien rakentaminen on vaikuttanut mahdollisimman vähän korpikuvion luontoarvoon. Ranta-asemakaavan kaavaratkaisu huomioi ja turvaa Ruokoniemen korpikuvion (kohde 2) säilymisen nykytilanteen mukaisesti.

Muoksi arvokkaaksi elinympäristöksi kaavan luontoselvityksessä inventoidun Niemenkärjen (kohde 9) alueella ei ole lakiperusteisia erityistä kaavallista huomioimista ja suojelua vaativia luontoarvoja. Kyseisellä niemenkärjellä on kuitenkin kaavan luonto- ja maisemaselvityksen perusteella myös paikallista maisema-arvoa. Niemen maisema-arvo on huomioitu osoittamalla niemen ranta-alueelle luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä. Ranta-asemakaavalla määrätään, että luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan puusto tulee säilyttää ja että alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai rakenteita. Alueella ei myöskään saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Ranta-asemakaavan kaavaratkaisu huomioi ja turvaa Niemenkärjen (kohde 9) säilymisen ranta-alueen osalta luonnonmukaisena alueena ja kaavaratkaisu turvaa kaavalla osoitetun korttelin 10 tontin 1 rakentamisen sopeutumisen rantamaisemaan.

Ranta-asemakaavan luontoselvityksessä muina arvokkaina elinympäristöinä inventoiduilla ranta-alueilla ei ole lakiperusteisia erityistä kaavallista huomioimista ja suojelua vaativia luontoarvoja. Luontoselvityksen muiden luontokohteiden arvoperusteena on muun ohella esitetty kyseisten rantakaistaleiden sopivuus valkoselkätikan ruokailualueiksi niiltä osin, kun rannoilla esiintyy

lehtilahopuustoa. Valkoselkätikan uhanalaisuusluokitus on muuttunut kaavaprosessin aikana erityisen uhanalaisesta lajista vaarantuneeksi lajiksi (uhanalaisuusluokitus 2019), mikä on huomioitu ja tulee huomioida kaavan luontoselvityksessä rajattujen muiden luontokohteiden (numerot 9,10,11 ja 14) luontoarvon merkittävyyttä arvioitaessa. Muut luontokohteet (numerot 9,10,11 ja 14) ovat ominaisuuksiltaan varsin samankaltaisia rannanosia, joita on käsitelty ranta-asemakaavassa kokonaisuutena ja pyritty jättämään luontoselvityksen suosituksen mukaisesti kokonaisuutena mahdollisimman laajasti ja tärkeimmiltä osin rakentamisen ulkopuolelle. Kaavalla turvataan valkoselkätikan ruokailualueeksi hyvin sopivan luontoselvityksen muun luontokohteen 14 (Rantametsäkaistale 3) säilyminen kokonaan rakentamisalueiden ulkopuolella. Lisäksi luontoselvityksen rantametsäkaistaleen 3 (luontoselvityksen kohde 14) länsipuolella olevan luontoselvityksen rantametsäkaistaleen 2 (luontoselvityksen kohde 11) itäosan ranta-alue säilyy rakentamisalueiden ulkopuolella. Rapalan kartanon pohjoispuolisella Päijänteen ranta-alueella säilyy yhtenäinen noin 650 m pitkä valkoselkätikan ruokailualueeksi sopiva tai hyvin sopiva rannanosa rakentamisesta vapaana. Kaavalla turvataan valkoselkätikan ruokailualueiksi parhaiten sopivien rannanosien säilyminen pääosin nykyisen maankäytön mukaisesti metsäalueina.

Liito-orava

Rapalan ranta-asemakaavaa varten on laadittu liito-oravaselvitys ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä elinympäristöt on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kaavan luontoselvityksessä rajatulla liito-oravan elinympäristön 1 alueelta inventoidut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä papanapuut jäävät kaavassa osoitettujen tontti- ja rakentamisalueiden ulkopuolelle. Valituksessa esitettyjen kortteleiden tontti- ja rakentamisalueilla ei ole liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luontoselvityksessä rajatulla liito-oravan elinympäristön 1 alueella olevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä papanapuut sijaitsevat ranta-asemakaavassa osoitetulla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeällä alueella (luo-1). luo-1- merkinnällä on osoitettu EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin (liito-orava) esiintymisalueet. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain (78 §) nojalla suojeltuja. Kaavalla määrätään, että luo-1- alueen metsänhoidossa sekä muussa maankäytössä tulee varmistaa, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyvät. Lisäksi alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto.

Kaavan luontoselvityksessä rajatulla liito-oravan elinympäristön 2 alueelta inventoidut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä papanapuut jäävät pääosin kaavassa osoitettujen tontti- ja rakentamisalueiden ulkopuolelle. Kaksi yksittäistä korttelin 9 loma-asuntotonttien takaosaan jäävää papanapuuta on huomioitu osoittamalla tonttialueet papanapuiden ja niiden lähiympäristön osalta luonnonmukaisena säilytettävä alueen osaksi, jolla puusto tulee säilyttää. Kaavalla määrätään, että luonnonmukaisena säilytettävälle alueen osalle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai rakenteita. Lisäksi kaavalla on määrätty korttelin 9 loma-asuntotonttien luonnonmukaisena säilytettävälle alueen osalle rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupa).

Valitus on perustettu väärään kaavakarttaan, joten myös valituksessa esitetyt liito-oravaa koskevat väittämät ovat virheellisiä. Ranta-asemakaavalla ei ole suunniteltu valituksessa esitetyllä tavalla 25 tontin liikennettä (RA-korttelit 4-9) luontoselvityksessä rajatun liito-oravan elinalueen 2 läpi. Kyseinen tie on rakennettu jo vuonna 2023 ja tien suunnittelu- ja toteutusvaiheessa on huomioitu alueella olevat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat. Tie linjattiin maastoon kaavan luontoselvittäjän ja tiesuunnittelijan yhteistyönä siten, että tien alle ei jäänyt yhtään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai papanapuuta. Luontoselvityksessä rajatun liito-oravan elinalueen 2 kohdalla tie on rakennettu elinalueen itäpuolitse. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja papanapuut ovat

huomioitu myös luontoselvittäjän maastotarkistuksen mukaisesti ranta-asemakaavassa osoitetuille korttelin 9 loma-asuntoteille johtavan tien rakentamisessa ja kaavassa osoitetun korttelin 10 loma-asuntotonteille johtavan vielä rakentumattoman ajoyhteyden osoittamisessa.

Valituksessa esitetty tie luontoselvityksessä rajatulle liito-oravan elinalueelle 1 on rakennettu jo vuonna 2023. Myös tämän tien suunnittelu- ja toteutusvaiheessa huomioitiin alueella olevat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat. Tie linjattiin maastoon kaavan luontoselvittäjän ja tiesuunnittelijan yhteistyönä siten, että tien alle ei jäänyt yhtään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai papanapuuta. Luontoselvityksessä rajatulla liito-oravan elinalueella 1 tie on rakennettu alueella olevat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä papanapuut kiertäen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja papanapuut on huomioitu myös luontoselvittäjän maastotarkistuksen mukaisesti ranta-asemakaavassa osoitetuille korttelin 8 loma-asuntoteille johtavan tien rakentamisessa ja kaavassa osoitettujen korttelien 6 ja 7 loma-asuntotonteille johtavien vielä rakentumattomien ajoyhteyksien osoittamisessa. Vielä toteutumattomia luo-1- alueille sijoittuvia ajoyhteyksiä koskien ranta-asemakaavalla lisäksi määrätään, että mikäli toteutettavat ohjeelliset ajoyhteydet poikkeavat luo-1-alueilla kaavassa osoitetuista sijainneista, tulee tarkistaa, ettei kulkuyhteydellä sijaitse liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa lähipuineen (Liite 2, Hyväksytty kaavakartta, jolla esitetty luontoselvityksen elinalueiden 1 ja 2 liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja papanapuut)

Edellä kuvatun lisäksi ranta-asemakaavassa on huomioitu ja turvattu kulkuyhteyksien säilyminen luontoselvityksessä rajattujen liito-oravan elinalueiden 1, 2 ja 3 välillä. Kaavassa on osoitettu elinalueiden välille liito-oravan kulkureitti- kaavamerkintä ja kaavalla määrätään, että kulkureitin alueen metsänhoidossa ja muussa maankäytössä tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa.

Rapalan ranta-asemakaavassa on selvitetty ja huomioitu liito-oravan elinympäristöt. Kaavalla turvataan liito-oravan elinympäristöjen sekä lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen.

Maisema-arvot

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, joka on mahdollistanut alueen luonnonmaisema-arvojen huomioimisen kaavasunnittelussa. Kaavassa on huomioitu valituksessa esille tuodut paikallisesti tärkeät luonnonmaisemakohteet tonttien sijoittelussa ja rakennusalojen rajauksissa sekä maiseman säilymisen turvaavin kaavamerkinnöin. Luonnonmaiseman kannalta tärkeistä rannanosista korttelien 4 ja 5 väliin jäävä kumpare, Ruokoniemen länsiosan niemeke sekä osa kaava-alueen eteläosan niemekkeestä on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi ja alueiden rantavyöhykkeet on osoitettu luonnonmukaisina säilytettäväksi alueen osiksi, joilla mm. puusto tulee säilyttää. Korttelien 4 ja 5 välinen rannanosa on osoitettu lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (luo). Tonttialueille sijoittuvat tärkeät luonnonmaisemakohteet on huomioitu rakennusalojen rajauksissa sekä kaavamerkinnöin, jotka turvaavat maisemallisesti tärkeiden alueiden säilymisen luonnonmukaisina alueen osina. Tonttialueilla luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä turvaa maiseman kannalta keskeisen rantapuuston säilymisen ja kaavalla osoitetun rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen.

Rapalanlammen maisema-arvo ei ole muuttunut valituksessa esitetyllä tavalla: Perusteena voidaan esittää ainakin tuore Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024/MARY2 koko kulttuuriympäristöä koskien ja Rapalan ranta-asemakaavan kulttuuriympäristöselvitys ranta-asemakaava-alueen arvoja koskien. Rapalanlammen itäpuolen peltojen metsittäminen ja lammen rannalle jo rakennetut loma-

asunnot eivät ole onneksi vaikuttaneet merkittävästi kulttuuriympäristön arvoon Rapalan tilan ja kartanoalueen osalta.

Rakennuspaikkojen siirto maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueelta Rapalanlammen rannalla arvokkaan kulttuuriympäristön ulkopuoliselle Päijänteen ranta-alueella on näin ollen ollut perusteltua.

Kaavalla osoitettujen rakentamisalueiden toteutuessa varautuu kaava-alueen pinta-alasta tonttialueiksi yhteensä n. 25,5 % ja n. 74,5 % alueesta säilyy rakentamisesta vapaina maa- ja metsätalousalueina. Kaava-alueen kokonaisrantaviivasta (7,50 km) varautuu kaavan toteutuessa tonttialueiksi n. 37,9 % (2,84 km) ja n. 62,1 % (4,66 km) säilyy rakentamisesta vapaina. Rapalanlammen rantaviivasta varautuu tonttialueeksi n. 10,2 % (0,13 km) ja n. 89,8 % (1,15 km) säilyy rakentamisesta vapaina. Päijänteen rantaviivasta varautuu tonttialueeksi n. 43,6 % (2,71 km) ja n. 56,4 % (3,51 km) säilyy rakentamisesta vapaina.

Yhdenvertaisuuden ja tasapuolisen kohtelun periaatteen laiminlyönti

Ranta-asemakaavassa ei ole asetettu maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Ranta-asemakaava muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja kohdistuu yhden maanomistajan alueelle. Kaava-alueen ulkopuolisilla alueilla on voimassa yleiskaavat, joissa on osoitettu mm. lomarakentamisen määrä. Myös ranta-asemakaava on perustunut ko. yleiskaavojen mitoitusperiaatteisiin.

Perustuslain vaatimukset toteutuvat kaavoituksessa sitä koskevan erityislain eli alueidenkäyttölain kautta. Sen säännökset ja erityisesti kaavaprosessia ja sisältövaatimuksia koskevat pykälät turvaavat perustuslaissakin turvatut periaatteet.

Erityisesti on todettava, että valituksessa (s. 20) kuvattua ”maan tapaa” ei ole olemassa eikä se kuulu kaavaratkaisun sisällön arviointikriteereihin.

Omaisuuksien suoja

Perustuslain vaatimukset toteutuvat kaavoituksessa sitä koskevan erityislain eli alueidenkäyttölain kautta. Sen säännökset ja erityisesti kaavaprosessia ja sisältövaatimuksia koskevat pykälät turvaavat perustuslaissakin turvatut periaatteet.

Omaisuuksien suoja koskevat kaavojen arviointikriteerit on asemakaavojen kohdalla kuvattu alueidenkäyttölain 54 §:n 3 momentissa. Edellä tässä lausunnossa on kuvattu, ettei ranta-asemakaavasta aiheudu kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Oikeudenkäyntikulut

Lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n 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.

Valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista seikkaa, josta voisi aiheutua kunnalle oikeudenkäyntikulujen maksamisvelvollisuus. Vaatimus tulee hylätä perusteettomana.

Liitteet

Lausumapyynnössä on pyydetty seuraavat asiakirjat, jotka kunta toimittaa. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:

- valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen*
- kaavaselostus lopullisessa muodossaan*
- mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset*
- kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.*