

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (11)
10.4.2015
Taltionumero
919
Diaarinumero
3464/1/13

Asia Ranta-asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

Valittaja Someron yhteismetsä

Päätös, jota valitus koskee

Helsingin hallinto-oikeus 8.10.2013 nro 13/0688/5

Asian aikaisempi käsittely

Nunmi-Pusulän kunnanvaltuusto on 23.4.2012 tekemällään päätöksellä (§ 14) hyväksynyt Someron yhteismetsän ranta-asemakaavan muutoksen. Ranta-asemakaava koskee Kivijärven, Särkijärven, Patamon, Vahermajärven, Saarijärven, Saarilammin, Sirkkalammin, Lautalammin, Kaksinaisen ja Pojamon ranta-alueita tai niiden osia. Kaavan muutoksella on lisätty vanhojen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta Kivijärvellä sekä osoitettu uusia lomarakennuksen rakennuspaikkoja Kivijärvelle ja Särkijärvelle.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Helsingin hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään Eija Haapasen ja Seppo Virtasen, Helena Heinosen sekä Arto Kivirannan ja hänen asiakumppaneidensa valituksista kumonnut kunnanvaltuuston päätöksen Särkijärven ja Kivijärven rannoille osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta.

Hallinto-oikeus on päätöksensä perusteluissa, siltä osin kuin nyt on kysymys, lausunut seuraavaa:

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. 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 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 rantamaiseen 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.

Pykälän 2 momentin mukaan ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

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

Kaava-alue, sen nykyinen suunnittelutilanne ja ranta-asemakaavan muutos

Someron yhteismetsän ranta-asemakaavanmuutos koskee Kivijärven, Särkijärven, Patamon, Vahermajärven, Saarijärven, Saarilammin, Sirkkalammin, Lautalammin, Kaksinaisen ja Pojamon ranta-alueita tai niiden osia Nummi-Pusulan kunnassa. Nummi-Pusula on 1.1.2013 lähtien osa Lohjan kaupunkia. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan Someron yhteismetsän omistuksessa. Alueen vanhat lomarakennuspaikat on annettu vuokralle.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa pääosa kaavamuutosalueesta sijoittuu metsätalousvaltaiselle alueelle (MLY). Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueella on kolme aiemmin voimassa olleen rakennuslain aikana hyväksyttyä rantakaavaa 1) Kivijärvelä, 2) Vahermajärvi-Patamo-Särkijärven alueella ja 3) Saarijärvellä.

Kunnanvaltuuston hyväksymässä ranta-asemakaavan muutoksessa on osoitettu uusi loma-asuntojen korttelialue (RA) Kivijärven etelärannalle. Korttelialueelle on osoitettu neljä omarantaista rakennuspaikkaa. Särkijärvelle on osoitettu uusi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kolme omarantaista rakennuspaikkaa. Kaavassa on myös lisätty Kivijärven rantavyöhykkeellä olevien vanhojen loma-asuntojen alueiden (RII) rakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Lisäksi kaavassa on muun ohella muutettu voimassa olevan rantakaavan puistometsäalueita (P) Kivijärven länsipäässä ja pohjoispuolella metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Osa kaava-alueesta, muun ohessa Kivijärven rantavyöhyke on esitetty mittakaavaan 1:2 000 laaditulla kartalla ja muu kaava-alue 1:10 000 kartalla.

Ranta-asemakaavan mitoituksesta saatu selvitys

Kaavaselostuksen mukaan uusien rakennuspaikkojen mitoitus perustuu yhteismetsän Nummi-Pusulän kunnan alueella olevien vesistöjen yhteenlaskettuun muunnettuun rantaviivan määrään ja tähän mennessä rantakaavoissa käytettyyn rakennusoikeuteen. Erimätilaselvitystä ei ole tehty, koska kyseessä on yhteismetsä, joka on perustettu jo 1950-luvulla. Yhteismetsän alueilla on Nummi-Pusulassa kokonaisrantaviivaa noin 25,3 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 18,4 kilometriä. Tähän mennessä yhteismetsän alueella eri kaavoissa Nummi-Pusulän alueella on käytetty yhteensä noin 90 kappaletta laskennallista omarantaista rakennuspaikkaa. Yhteisrantaisten rakennuspaikat on muunnettu omarantaistiksi rakennuspaikoiksi kertoimilla 0,5 tai 0,3 rakennuspaikkojen rantactäisyyden mukaan.

Kaavaselostuksen mukaan kaavassa on osoitettu seitsemän uutta omarantaista rakennuspaikkaa, joten yhteismetsän kokonaismitoitus on 97 rakennuspaikkaa. Sen mukaan laskettu kokonaismitoitus Nummi-Pusulän kunnan alueella noin 5,25 loma-asuntoyksikköä muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Kaavaselostuksen liitteenä on mitoitus selvitys, josta ilmenevät muun muassa mitoituksessa huomioon otetut, yhteismetsän omistukseen kuuluvat ranta-alueet kaava-alueella ja sen ulkopuolella.

Valituksenalaisen ranta-asemakaavan kaavakartalta laskettuna kaavassa on osoitettu yhteensä 54 loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista 34 on omarantaisia.

ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton lausunnot kaavaehdotuksesta

Uudenmaan ELY-keskus on kaavaehdotuksesta antamassaan 13.10.2011 päivätyssä lausunnossa todennut, ettei kaavaehdotus täytä maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaisia sisältövaatimuksia. Muunnetun rantaviivan laskentatapa poikkeaa Uudenmaan ELY-keskuksen käyttämästä muunnetun rantaviivan laskentatavasta ja käytetyt muuntokertoimet ovat osin suurempia kuin ELY-keskuksen käyttämät.

Uudenmaan liitto on kaavaehdotuksesta antamassaan 14.10.2011 päivätyssä lausunnossa uudistanut kaavaluonnoksesta antamansa kielteisen lausunnon. Vesistöjen mitoituksessa on huomioitu ainoastaan rantaviiva, mikä johtaa ylimitoitukseen. Järvet ovat paikoin niin kapeita (alle 200 metriä), ettei muunnettu rantaviivakaan voi olla niin pitkä kuin nyt esitetään. Mitoitus on huomattavan korkea eikä mitoituksen kasvun aiheuttamia vaikutuksia ole lainkaan arvioitu.

Asian oikeudellinen arviointi ja hallinto-oikeuden johtopäätökset kaavassa käytetyn mitoituksen osalta

Kaikissa valituksissa on vaadittu päätöksen kumoamista ranta-asemakaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta. Valitukset eivät perustelujensa mukaan koske sitä, että kaavassa on osoitettu vanhoille rakennuspaikoille merkittävästi lisää rakennusoikeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädetty rantaviivan mittaustavasta tai lomarakennusten enimmäismäärästä rantaviivakilometrillä. Rakentamisen mitoituksista päätettäessä on kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n perusteella huolehdittava siitä, että suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, virkistystarpeet otetaan huomioon ja ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Lisäksi on huomioitava perustuslain 6 §:stä ilmenevä vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Nummi-Pusulan kunnanvaltuuston hyväksymässä ranta-asemakaavassa on tarkasteltu yhden maanomistajan, Someron yhteismetsän, omistamia ranta-alueita, ja mitoituksessa on otettu huomioon myös tämän muita

kuin kaava-alueeseen kuuluvia ranta-alueita. Asiakirjoissa ei ole kuitenkaan vesistökohtaista tai muutakaan selvitystä siitä, mikä on kysymyksessä olevien järvien muiden maanomistajien ranta-alueiden rakentamistilanne sekä virkistykseen soveltuvien alueiden ja yhtenäisten rakentamattomien alueiden määrä. Kaava-alueen ja sen lähialueiden maankäyttöä ei ole selvitetty myöskään oikeusvaikutteisella yleiskaavalla. Pelkästään sitä, että Someron yhteismetsän ranta-alueiden rakentamisen mitoitukset on sovelletun laskentatavan mukaan 5,25 loma-asunnon rakennuspaikkaa rantaviivan kilometriä kohden, ei voida pitää osoituksena siitä, että edellytykset kaavamuutoksen hyväksymiselle rakennuspaikkojen lukumäärän osalta olisivat olemassa.

Kaavan perusteena olevia selvityksiä ei edellä mainitulla perusteella voida pitää riittävinä eikä niiden perusteella ole arvioitavissa, täyttääkö kaava siinä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa, 54 §:n 2 momentissa ja 73 §:n 1 momentissa asetetut vaatimukset rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumisesta rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Selvitysten puutteellisuuksien vuoksi ei ole myöskään mahdollista arvioida täyttääkö kaavamuutos vaatimuksen maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Näin ollen kunnanvaltuuston päätös on selvitysten puutteellisuuden vuoksi kumottava ranta-asemakaavassa Särkijärven ja Kivijärven rantaan osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta.

Muut valitusperusteet (Kivirannan ja hänen asiakumppaniensa valitus)

(- - -)

Hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 90 §

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Someron yhteismetsä on valituksessaan vaatinut, että korkein hallinto-oikeus kumoaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja hylkää hallinto-oikeudelle Nummi-Pusulan kunnanvaltuuston päätöksestä tehdyt valitukset kokonaan.

Yhteismetsä on valituksensa perusteluissa esittänyt muun ohella, että hallinto-oikeus on käytännössä ottanut kaavoitusvallan ja ratkaissut asemakaavan oleellisen sisällön ja sisältövaatimusten täyttymisen. Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen kaavamuutoksen sisällöksi on jäänyt lähinnä

virkestysalueiden ja luonnonsuojelualueiden merkitseminen ranta-asemakaavaan. Maanomistajan kannalta kaavamuutos on hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen yksinomaan negatiivinen. Hallinto-oikeuden päätös on kumottava jo sillä perusteella, että hallinto-oikeudella ei ole ollut toimivaltaa muuttaa kaavaratkaisua. Toiseksi kaavasta on tullut hallinto-oikeuden tekemien muutosten takia maanomistajalle kohtuuton kaavan aiheuttamien menetysten takia. Koska kumotut rakennuspaikat olivat merkittävin tavoite koko kaavoitushankkeessa, hallinto-oikeuden olisi enintään tullut kumota kaavapäätös kokonaan. Perustetta kokonaan kumoamiselle ei kuitenkaan ole.

Kivijärven rantaan sijoitetut ja valituksenalaisella päätöksellä kumotut rakennuspaikat sijoittuvat vähintään 300 metrin etäisyydelle Kivijärven pohjoisrannan rakennetuista loma-asunnoista. Näin ollen kaavaa laadittaessa on jo katsottu, ettei uusi rakentaminen voi mitenkään häiritä olemassa olevaa rakentamista tai näiden maisemaa. Rakennetut RA-korttelit sijaitsevat noin 300 metristä aina 1,4 kilometrin etäisyydelle uudesta korttelista. Suurelta osalta nykyisistä RA-kortteleista ei ole edes näköyhteyttä uusiin rakennuspaikkoihin. Suunnittelussa on myös otettu huomioon, että lähimmältä yhteiskäytössä olevalta lähivirkistysalueelta (VI.-yk) tulee riittävä, noin 240–340 metrin etäisyys uuteen kortteliin.

Kivijärven osalta on tehty luontoselvitys, jonka mukaan järven itäkulmassa oleva suljettu lahdenpohjukka on arvokas elinympäristö. Kaavamuutoksen mukaan tämä alue on osoitettu rakentamattomaksi ja suojeltavaksi SL-aluevarauksella. Myös järven saaret on osoitettu SL-merkinällä suojelualueeksi ja etelärannan rantavyöhyke on osoitettu MY-alueena turvattavaksi arvokkaan rantamaiseman säilyttämiseksi. Kivijärven etelärannalle jää edelleen kaksi yhtenäistä merkittävän pitkää vapaata ranta-aluetta, yhteensä noin 1,7 kilometriä. Lisäksi pohjoisrannan vanhojen kortteleiden väliin jää useita lyhyempiä VI.-yk ja MU-alueita, yhteensä noin 1,5 kilometriä. Yhteismetsän omistamista Kivijärven ranta-alueista noin 57 prosenttia rantaviivasta jää edelleen rakentamattomaksi. Kivijärven muiden maanomistajien alueille on jo aiemmin laadittu voimassa olevat ranta-asemakaavat.

Särkijärven itäosassa on metsälain mukainen arvokas pienvesistö (laskupuro), jota on kaavamerkinnällä suojeltu. Myös Särkijärven kohdalla on otettu huomioon virkestysalueiden riittävyys. Särkijärven ranta-alueille jää uusien rakennuspaikkojen osoittamisen jälkeen yhtenäistä vapaata rantaviivaa noin 2,4 kilometriä, kun kaavoitettavana on ollut noin yhteensä noin 2,7 kilometriä rantaviivaa Someron yhteismetsän alueella.

Maanomistajia on kohdeltu yhdenvertaisesti. Esimerkiksi kaavapäätöksestä hallinto-oikeudelle valittaneen Helena Heinosen omistamille maille on rakennettu ilman ranta-asemakaavaa seitsemän omarantaista lomarakennusta vastaavan pituiselle rantaviivalle kuin yhteismetsä omistaa Särkijärvellä. Yhteismetsälle on kuitenkin asemakaavassa osoitettu vain kolme rakennuspaikkaa kyseisen järven rantaan. Muilta osin Särkijärven länsirannalla on voimassa toisen maanomistajan ranta-asemakaava, joten Särkijärvellä on jo muiden maanomistajien alueille toteutettu vastaavaan mitoitus perustuva määrä lomarakentamista.

Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on alun perin ollut nostaa Kivijärven vanhassa kaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien taso nykyaikaiselle, kunnassa muuallakin käytetylle tasolle. Kaavamuutoksen yhteydessä on ollut alusta saakka myös tavoitteena tutkia nykyisin käytössä olevalla emätilatarkasteluun pohjautuvalla menetelmällä yhteismetsän kaikki Nummi-Pusulan kunnan alueella olevat ranta-alueet ja niiden jäljellä oleva rantaviivamitoitus. Kaavoituksen edetessä kunnan ja muiden viranomaisten vaatimuksesta kaavamuutosaluetta on laajennettu käsittämään kaavamuutosalueiden väliset yhteismetsän metsäalueet myös yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Tätä on perusteltu muun muassa tarpeellisten luonnonsuojelu-, virkistysalue- sekä reittivarausten lisäämisellä kaavaan muutoksen yhteydessä. Tämän muutoksen johdosta tarkastelun kohteeksi on otettu hyvin laaja yhtenäinen alue.

Alueen rakennettua ympäristöä on tarkasteltu kaavaselostuksessa sekä sen karttaliitteessä. Tässä yhteydessä on esitetty laskelma alueen käytetyistä rakennusoikeuksista ja tehty vesistökohtainen tarkastelu ranta-alueiden rakentamistilanteesta sekä vertailtu kuinka suuri osuus rakentamisesta on yhteismetsän omistamilla mailla ja kuinka suuri osa on muun maanomistajan maalla. Lisäksi on tarkasteltu, minkä tyyppistä rakentamista alueella on ja järvi-kohtainen tarkastelu on suoritettu myös niiden järvien osalta, joille ei ole osoitettu lisärakentamista. Kaavaselostukseen sisältyy vaikutusten arviointi, jossa on tarkasteltu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista, maakuntakaavan vaikutuksia, yleiskaavoituksen sisältövaatimuksia, ympäristövaikutuksia ja yhdyskuntataloudellisia sekä muita kaavan vaikutuksia. Ranta-asemakaavoituksessa on asianmukaisella tavalla arvioitu ja otettu huomioon yleiskaavaa koskevat sisältövaatimukset. Alueen yleiskaavoittamiselle ei siten ole erityistä tarvetta.

Kaavamuutoksen uusien rakennuspaikkojen mitoitus perustuu emätilatarkastelun mukaisesti maanomistusyksikön, eli Someron yhteismetsän

Nummi-Pusulan kunnan alueella olevien kaikkien ranta-alueiden määrään. Mitoituksen mukainen määrä uutta rakentamista on osoitettu tarkoituksenmukaisille alueille keskitetysti. Huomioon on myös otettu tähän mennessä rantakaavoissa käytetyt rakennusoikeudet. Mitoituslukuja ei siten ole määritetty joka järven osalta erikseen, vaan mitoitus perustuu yhteismetsän kaikkien Nummi-Pusulan kunnassa olevien vesistöjen muunnettuihin rantaviivamääriin. Rantaviivan muuntaminen on tehty samalla laskentaperiaatteella kuin kunnassa yleensä.

Jo kaavan pinta-alan, 955 hehtaarin, perusteella kyseessä on tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Ranta-asemakaavalla on ollut tarkoitus suunnitella lomarakentaminen yhden maanomistajan samassa kunnassa oleville kiinteistöille. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaavan lainmukaisena lähtökohtana ei ole, että koko järvi tai muu vesistö tulisi kaavoittaa samanaikaisesti. Yhteismetsän asemakaava ei sulje pois sitä, että muiden maanomistajien maille tehdään vastaavia ranta-asemakaavoja.

Kaavoituksessa ei ole loukattu yhdenvertaisuuden periaatetta. Suunnittelussa on käytetty samaa mitoitusta kuin viereisessä Finsilva Oyj:n asemakaavassa. Myös ilman asemakaavaa rakennettuja loma-asuntoja on rakennettu järvien ympärille suunnilleen yhtä tiheästi.

Nummi-Pusula on 1.1.2013 lukien osa Lohjaa. *Lohjan kaupunginhallitus* on antanut selityksen.

Eija Haapanen ja Seppo Virtanen ovat antaneet selityksen.

Helena Heinosen on varattu tilaisuus selityksen antamiseen.

Arto Kiviranta ja hänen asiakumppaninsa ovat antaneet selityksen.

Someron yhteismetsä on antanut vastaselityksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.

Perustelut

Someron yhteismetsä on valituksessaan esittänyt muun ohella, että hallinto-oikeus on ylittänyt toimivaltansa kumotessaan kaavaratkaisun vain uusien rakennuspaikkojen osalta ja että kaavasta on tämän asiallisen muutoksen johdosta tullut maanomistajalle kohtuuton.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Kivijärven kaava-alueella lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta tarkoituksenmukaisen lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Samalla tarkistetaan ja selkeytetään kaavamääräyksiä. Yhteismetsän ranta-alueiden emätilamitoitukseen perustuen osoitetaan uutta rakennusoikeutta Kivijärvelle ja Särkijärvelle. Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan muun ohella, että kaava-alueelle osoitetaan arvokkaat luontokohteet sekä kaksi virkistysaluetta ja ulkoilureittivaraus.

Yleiskaavallisen tarkastelun puuttuessa rakennusoikeuden keskittäminen yksittäisten järvien rannoille edellyttää muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksia koskevaa selvitystä kaavaa laadittaessa. Kaava-asiakirjoihin ei kuitenkaan sisälly sellaista selvitystä, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida, voidaanko Kivijärven tai Särkijärven ranta-alueen muiden maanomistajien alueilla lisätä nyt arvioitavana olevaa ranta-asemakaavan muutosta vastaavalla tavalla rantarakentamista.

Kun mitoitus kaavaselostuksen mukaan perustuu osin myös yhteismetsän sellaisten alueiden mitoitukseen, jotka eivät sisälly nyt kysymyksessä olevaan kaava-alueeseen, mitoitusta koskevien selvitysten perusteella ei ole mahdollista arvioida nyt kysymyksessä olevalle kaava-alueelle osoitettavissa olevien rakennuspaikkojen määrää saati sitä, miten mahdollinen vielä osoitettavissa oleva lisärakennusoikeus alueen maanomistajien kesken tulisi jakaa. Tähän nähden myöskään asiakirjoista ilmenevän laskennallisen mitoitusluvun suuruudella tai pienuudella ei sellaiseen ole itsenäistä merkitystä arvioitaessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen tai ranta-asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten täyttymistä. Selvitysten tarvetta korostaa osaltaan myös se, että Kivijärven pohjoisrannan rakentamisen mitoitus muutettavassa kaavassa perustuu yhteisrantaisuuteen, jonka on kaavoituskäytännössä katsottu mahdollistavan enemmän rakennuspaikkoja kuin tavanomaisia omaranta-aisia rakennuspaikkoja kaavoitettaessa voitaisiin osoittaa, ja toisaalta siihen, että rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on alkuaan jätetty varsin matalaksi.

Kun otetaan huomioon se, että kaavamuutoksella on voimaan jääneiltä osin kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti nostettu Kivijärven rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia sekä se, että Someron yhteismetsä ei valituksessaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa edes toissijaisesti ole vaatinut hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista siltä osin kuin hallinto-oikeus on jättänyt kaavamuutoksen voimaan, asiassa ei yhteismetsän valituksesta tule arvioitavaksi, olisiko hallinto-oikeuden tullut kumota kaava selvitysten riittämättömyyttä koskevalla perusteella kokonaan seitsemän uuden rakennuspaikan kumoamisen sijasta.

Tämän vuoksi ja kun muutoin otetaan huomioon edellä ilmenevät hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja perusteluissa mainitut oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei ole perusteita.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Kari Kuusiniemi
hallintoneuvos

Hannu Ranta
hallintoneuvos

Tuomas Lehtonen
hallintoneuvos

Mika Seppälä
hallintoneuvos

Janne Aer
hallintoneuvos

Petteri Leppikorpi
Asian esittelijä, esittelijäneuvos

