

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

ita-suomi.ho@oikeus.fi

VALITUS

Taipalsaaren kunnanvaltuuston päätöksestä 15.6.2026, Suur-Saimaan osayleiskaavamuutoksen hyväksyminen

Valittajat

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Asiamies ja prosessiosoite

OTM Timo Enroth

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Kiinteistö

[REDACTED], Taipalsaari, kiinteistötunnus [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on noin 130 hehtaaria.

1. Päätös, valitusoikeus ja valituksen luonne

Valituksen kohteena on Taipalsaaren kunnanvaltuuston 15.6.2026 tekemä päätös, jolla kunnanvaltuusto hyväksyi Suur-Saimaan osayleiskaavamuutoksen. Päätös perustuu 27.3.2026 päivättyyn kaavaehdotukseen.

Valittajat ovat kaava-alueella sijaitsevan [REDACTED] kiinteistön omistajia. Kaavapäätös vaikuttaa välittömästi kiinteistön metsätaloudelliseen käyttöön, rantarakennusoikeuden mitoitukseen, kiinteistön käyttömahdollisuuksiin ja kiinteistön arvoon. Valittajilla on tämän vuoksi asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 135 §:n mukainen valitus perustuu siihen, että päätös on syntynyt [REDACTED] kiinteistöä koskevilta osin puutteellisesti valmisteltuna ja on myös muilta osin lainvastainen. Päätös on [REDACTED] osalta kumottava ja asia palautettava kuntaan uudelleen valmisteltavaksi.

2. Vaatimukset

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus:

1. kumoo Taipalsaaren kunnanvaltuuston 15.6.2026 tekemän Suur-Saimaan osayleiskaavamuutoksen hyväksymispäätöksen [REDACTED] kiinteistöä koskevilta osin ja palauttaa asian Taipalsaaren kunnalle uudelleen valmisteltavaksi;

2. kumoaa päätöksen erityisesti siltä osin kuin kaava jättää selvittämättä [REDACTED] kiinteistön rantarakennusoikeuden ajantasaisen mitoituksen, jatkaa aikaisemman kaavan mukaista rakennuspaikkojen määrää ilman dokumentoitua ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun osoittavaa rantarakennusoikeuslaskelmaa sekä jättää osoittamatta [REDACTED] kiinteistölle rakennuspaikkoja samojen hyväksyttävien mitoitusperiaatteiden mukaisesti kuin muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille;
3. toteaa, että [REDACTED] kiinteistölle tulee uudessa valmistelussa kaavoittaa rakennuspaikkoja siinä määrin kuin ajantasainen emätila-, muunnettu rantaviiva-, rakennettavuus- ja mitoitusvyöhyketarkastelu sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttävät. Luumäärän tulisi olla kolme rakennuspaikkaa.;
4. kumoaa päätöksen [REDACTED] kiinteistöä koskevilta osin myös siltä osin kuin hyväksytty kaava sisältää metsätalouden harjoittamista rajoittavia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, mukaan lukien rantavyöhykkeen metsänkäsittelyä koskevat rajoitukset sekä MY-, MU-, VR- tai vastaavat merkinnät ja määräykset, joiden kiinteistökohtaisia vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia [REDACTED] osalta ei ole selvitetty; sekä
5. kieltää kuntalain 143 §:n nojalla päätöksen täytäntöönpanon [REDACTED] kiinteistön osalta, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu. Täytäntöönpano tekisi valituksen tältä osin hyödyttömäksi tai olennaisesti heikentäisi valittajien oikeussuojaa, jos kaavan rajoituksia sovellettaisiin hakkuisiin, metsätaloustoimiin, rantarakentamisen mitoitukseen tai kiinteistön käyttöä koskevaan viranomaispäätöksentekoon ennen asian ratkaisua.

Valittajat vaativat, että valituksen kohteena oleva päätös kumotaan osittain ja asia palautetaan kuntaan uudelleen valmisteltavaksi lain edellyttämällä tavalla.

3. Sovellettavat oikeusohjeet

Kuntalain 135 §:n mukaan kunnallisvalituksen perusteena voi olla se, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Tässä asiassa kysymys on erityisesti päätöksen lainvastaisuudesta ja valmistelun puutteellisuudesta.

Alueidenkäyttölain 6 § edellyttää kaavaa valmisteltaessa vuorovaikutusta niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Alueidenkäyttölain 9 § edellyttää, että kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun sekä sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa. Alueidenkäyttölain 41 §:ssä säädetään yleiskaavamääräyksistä ja 43 §:ssä yleiskaavan rakentamis- ja toimenpiderajoituksista. Näiden määräysten tulee perustua riittäviin selvityksiin, olla kaavan tarkoituksen kannalta tarpeellisia ja olla oikeassa suhteessa tavoiteltuihin päämääriin.

Rantarakentamista koskevassa yleiskaavassa on lisäksi otettava huomioon alueidenkäyttölain 72 ja 73 §. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevassa kaavassa rakennusoikeuden määrän, sijoittamisen ja mitoituksen tulee perustua hyväksyttäviin kaavallisiin perusteisiin, alueen olosuhteisiin ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti, käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin, toimittava puolueettomasti ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden sekä suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä.

Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuussäännös ja perustuslain 15 §:n omaisuudensuoja tukevat edellä mainittuja vaatimuksia tilanteessa, jossa kaavaratkaisu vaikuttaa kiinteistön rakennusoikeuteen, metsätaloudelliseen käyttöön ja varallisuusarvoon.

4. Valitusperusteet

4.1 Rantarakennusoikeuden mitoitus on [REDACTED] osalta selvittämätön ja dokumentoimaton (alueidenkäyttölaki 9, 39, 72 ja 73 §; hallintolaki 6 ja 31 §; perustuslaki 6 ja 15 §)

Kaava-aineistosta ilmenee, että hyväksytyn kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut alkuperäisen yleiskaavan rakenteen ja mitoitusperiaatteiden säilyttäminen. Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksella ei muuteta alkuperäisen yleiskaavan tavoitteita ja mitoitusperiaatteita eikä rakennuspaikkojen lukumäärä lisäännä. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että kyseessä ei ole uudelleen laadittava rantaosayleiskaava uusine mitoitusperiaatteineen ja rantarakennusoikeuslaskelmineen.

Tämä lähtökohta tekee [REDACTED] osalta kaavaratkaisusta lainvastaisen. Kun kaava nyt hyväksytään oikeusvaikutteiseksi ja se tulee ohjaamaan suoria rakennuslupia, kunnan olisi tullut selvittää ja dokumentoida, mihin [REDACTED] kiinteistön rakennuspaikkojen määrä perustuu. [REDACTED] osalta ei riitä, että vanhan kaavan rakennuspaikkamäärä siirretään uuteen kaavaan tutkimatta, onko vanha mitoitus alun perin ollut tasapuolinen ja onko se edelleen hyväksyttävä nykyisen alueidenkäyttölain vaatimusten kannalta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on jo kaavaluonnosvaiheessa kiinnittänyt huomiota samaan perusongelmaan. ELY-keskuksen lausunnossa 7.2.2024 todetaan, ettei voimassa olevan kaavan tilakohtaisesta rantarakennusoikeuslaskelmasta ole dokumentaatiota eikä uutta rantarakennusoikeuslaskelmaa ole laadittu. Lausunnossa todetaan myös, että rakennuspaikkojen pilkkominen ja poikkeavat rakennusoikeudet on perusteltava rantarakennusoikeuslaskelmaan perustuen, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan taata.

ELY-keskuksen lausunto ei koske vain teknistä yksityiskohtaa, vaan kaavan laillisuuden ydinkysymystä. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkojen määrä perustuu dokumentoimattomaan vanhaan mitoitukseen eikä uutta rantarakennusoikeuslaskelmaa ole laadittu. Kaava ei perustu alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytettyihin riittäviin selvityksiin ja on ilmeistä etteivät

alueidenkäyttölain 39, 72 ja 73 §:n sekä hallintolain 6 §:n edellytykset maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja kohtuuttoman haitan välttämisestä toteudu.

Rakennusoikeuden määrää ei ratkaista yksinomaan todellisen rantaviivan perusteella, vaan arvioinnissa on selvitettävä emätila, muunnettu rantaviiva, käytetty mitoitusvyöhyke, rannan rakennettavuus, käytetyt rakennuspaikat, mahdolliset rakennusoikeuden siirrot, luonnon- ja maisema-arvot sekä muut rantarakentamisen mitoitukseen vaikuttavat seikat. Kaava-aineistosta ei ilmene, että tämä tarkastelu olisi tehty [REDACTED] osalta nykyisen kaavapäätöksen yhteydessä. [REDACTED] on noin 4 kilometriä rantaviivaa. Sille tulisi kaavassa myöntää nyt 3 rakennuspaikkaa.

Päätös on [REDACTED] osalta lainvastainen, koska kunta on hyväksynyt kaavan ilman ajantasaista, tilakohtaista ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun osoittavaa rantarakennusoikeuden mitoitusta. Kaava on tältä osin kumottava ja asia palautettava kuntaan uudelleen valmisteltavaksi.

4.2 [REDACTED] aikaisempi omistustausta ei ole hyväksyttävä peruste alimitoituksen jatkamiselle (hallintolaki 6 §; perustuslaki 6 ja 15 §; alueidenkäyttölaki 9, 39 ja 73 §)

[REDACTED] alue on ollut aikanaan suurten metsäyhtiöiden Enso Gutzeit Oy:n ja Hackman Oy:n omistuksessa ja silloinen näkemys kaavoituksessa oli kohdellut suuria omistajayhtiöitä poikkeavalla tavalla. Aikaisemmassa kaavoituksessa alueelle on annettu vähemmän rakennuspaikkoja kuin vastaavassa asemassa oleville muille maanomistajille.

Valittajien käsityksen mukaan vanha mitoitus on liittynyt aikansa kaavoituskäytäntöön, jossa institutionaalisia tai yhteisömuotoisia omistajia on saatettu kohdella yksityisiä maanomistajia ankarammin tai muutoin eri tavoin. Tällainen historiallinen käytäntö ei ole nykyisessä kaavoituksessa hyväksyttävä peruste antaa kiinteistölle vähemmän rakennuspaikkoja kuin muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Nykyisessä kaavassa rakennusoikeuden mitoituksen tulee perustua hyväksyttäviin, ajantasaisiin, yhdenmukaisesti sovellettuihin ja kaava-aineistosta ilmeneviin maankäytöllisiin perusteisiin. Pelkkä aiempi institutionaalinen omistajatausta ei ole tällainen peruste. Jos uusi kaava omaksuu vanhan kaavan alimitoituksen tutkimatta sen alkuperää ja nykyistä hyväksyttävyyttä, kysymys ei ole vain vanhan kaavan historiallisesta epäoikeudenmukaisuudesta, vaan uuden kaavapäätöksen lainvastaisuudesta. Esimerkiksi samojen perusteiden mukaisesti 2025 Lappeenrannan alueella on hyväksytty 5 rakennuspaikkaa per rantakilometri.

Tältä osin kaava loukkaa hallintolain 6 §:ssä turvattua tasapuolisen kohtelun, tarkoitussidonnaisuuden, objektiviteetin ja suhteellisuuden vaatimusta. Se on myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen ja perustuslain 15 §:n omaisuudensuojan vastainen, koska kiinteistön varallisuusarvoon vaikuttavaa rakennusoikeutta ei ole mitoitettu samoilla perusteilla kuin muiden maanomistajien vastaavilla alueilla.

Kaava on lisäksi alueidenkäyttölain 9 §:n vastainen, koska vanhan alimitoituksen perusteita, vaikutuksia ja nykyistä hyväksyttävyyttä ei ole selvitetty. Kaava on myös alueidenkäyttölain 39 §:n ja 73 §:n vastainen, koska se aiheuttaa [REDACTED] omistajille kohtuutonta haittaa ja jättää ranta-alueen rakennuspaikkojen mitoituksen epäyhdenvertaiseksi ilman hyväksyttävää kaavallista perustetta.

4.3 [REDACTED] kiinteistölle tulee selvittää ja osoittaa rakennuspaikkoja lainmukaisessa uudessa valmistelussa (alueidenkäyttölaki 9, 39, 72 ja 73 §; hallintolaki 6 §)

Valittajat katsovat, että [REDACTED] kiinteistölle tulee kaavoittaa rakennuspaikkoja samojen hyväksyttävien mitoitusperiaatteiden mukaisesti kuin muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Rakennuspaikkojen lukumäärän tulee perustua kunnan tekemään lainmukaiseen emätila-, muunnettu rantaviiva-, rakennettavuus-, mitoitusvyöhyke- ja vaikutustarkasteluun.

Hallinto-oikeuden tulee kuitenkin kumota kaavapäätös [REDACTED] rantarakennusoikeuden mitoituksen osalta ja palauttaa asia kuntaan valmisteltavaksi siten, että [REDACTED] rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen selvitetään sekä osoitetaan alueidenkäyttölain 9, 39, 72 ja 73 §:n ja hallintolain 6 §:n mukaisesti.

Uudessa valmistelussa on arvioitava muun muassa [REDACTED] rantaviivan määrä ja laatu, muunnettu rantaviiva, rannan rakennettavuus, saarten asema, olemassa oleva infrastruktuuri, luonnon- ja maisema-arvot, mahdolliset rakennusoikeuden siirrot tai menetykset sekä se, miten muiden vastaavassa asemassa olevien maanomistajien rakennusoikeus on mitoitettu. Vasta tämän jälkeen voidaan ratkaista, kuinka monta rakennuspaikkaa [REDACTED] kiinteistölle on kaavoitettava tasapuolisen kohtelun ja kohtuuttoman haitan välttämisen edellyttämällä tavalla. [REDACTED] tulee kaavoittaa uusia rantarakennuspaikkoja vähintään kolme. Toissijaisesti valittajat vaativat, että rantarakennuspaikkoja koskevalta osin kunta tekee uuden päätöksen jossa rantarakennuspaikkojen määrä päätetään lainmukaisesti.

4.4 Metsätalousrajoitusten vaikutuksia ei ole selvitetty [REDACTED] osalta (alueidenkäyttölaki 9, 39, 41 ja 43 §; hallintolaki 6 ja 31 §; perustuslaki 15 §)

[REDACTED] kiinteistöllä harjoitetaan metsätaloutta, joka on kiinteistön keskeinen taloudellinen käyttömuoto. Kaavassa kiinteistöön kohdistuu useita metsänkäsittelyä rajoittavia merkintöjä ja määräyksiä. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan ilmene, että näiden määräysten yhteisvaikutusta olisi arvioitu [REDACTED] kiinteistön tasolla tai metsikkökuviotasolla.

Kaavaselostuksessa tunnistetaan, että metsätalous on suunnittelualueen oleellisin huomioitava elinkeino, koska merkittävällä osalla suunnittelualueesta harjoitetaan metsätaloutta. Samassa yhteydessä kaavaselostuksessa kuitenkin todetaan yleisluonteisesti, ettei metsänkäsittelyyn kohdistuvia rajoituksia pidetä merkittävinä. Tämä johtopäätös on [REDACTED] osalta paikkansa pitämätön.

Kaavamääräyksissä MY-alueiden erityiset arvot määritellään vesistömaisemallisiksi ja avohakkuut sekä muut vesistömaisemaa merkittävästi muuttavat toimenpiteet kielletään. Lisäksi kaavassa on rantavyöhykettä ja muita aluevarauksia koskevia määräyksiä, jotka voivat vaikuttaa metsätalouden harjoittamiseen. Kun tällaiset määräykset kohdistuvat [REDACTED] kaltaiseen noin 130 hehtaarin metsäkiinteistöön, jolla on huomattavasti rantaviivaa, vaikutukset on selvitettävä kiinteistökohtaisesti.

Valittajien karkean arvion mukaan 30 metrin rantavyöhyke kattaisi [REDACTED] lähes 10 hehtaaria metsätalouskäytössä olevaa rantametsää. Kaava-aineistosta ei ilmene, että tällaisen rajoituksen pinta-alavaikutusta, hakkuutulovaikutusta, metsänhoidollisia vaikutuksia, kiinteistön markkina-arvovaikutusta tai puukauppaan aiheutuvia vaikutuksia olisi arvioitu [REDACTED] osalta.

Alueidenkäyttölain 9 §:n selvitysvelvollisuus ja hallintolain 31 §:n selvittämisvelvollisuus edellyttävät, että kaavan tosiasialliset vaikutukset selvitetään ennen päätöksentekoa.

Alueidenkäyttölain 39 §:n kohtuuttoman haitan kieltoa ei voida arvioida ilman kiinteistökohtaista selvitystä. Hallintolain 6 §:n suhteellisuusperiaate edellyttää lisäksi, että kunta arvioi, olisiko sama maisema- tai luontoarvo voitu turvata vähemmän rajoittavalla määräyksellä. Päätös on tältä osin kumottava lainvastaisena.

4.5 Rantavyöhykkeen ja avohakkuukiellon vaihtoehtoja ei ole arvioitu (alueidenkäyttölaki 9, 39, 41 ja 43 §; hallintolaki 6 §)

Kaava-aineistosta ei ilmene, mihin [REDACTED] kiinteistöä koskevaan yksilöityyn selvitykseen 30 metrin rantavyöhykkeen metsätalousrajoitus perustuu. Valittajien käsityksen mukaan 30 metrin raja vastaa pikemminkin metsien sertifiointissa ja metsänhoidon suosituksissa käytettyjä ohjeellisia vyöhykkeitä kuin metsälain tai alueidenkäyttölain nojalla sellaisenaan sovellettavaa oikeudellista rajoitusta.

Suositusluonteisen tai yleispiirteisen mitoituksen siirtäminen oikeusvaikutteiseksi kaavamääräykseksi ilman [REDACTED] olosuhteita koskevaa selvitystä ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:n vaatimuksia. Jos kaavalla halutaan rajoittaa metsätaloutta, kunnan on osoitettava rajoituksen tarpeellisuus, kohdentuminen, vaikutukset ja oikeasuhtaisuus.

Kaava-aineistossa ei ole selvitetty vaihtoehtoisia, vähemmän rajoittavia toteuttamistapoja. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi kapeampi vyöhyke, kohdekohtainen määräys, jatkuvan kasvatuksen salliminen, maisemallisesti arvokkaimpien kohtien erillinen rajaus tai sellainen määräys, joka turvaa maisema- ja luontoarvot mutta sallii metsätalouden harjoittamisen taloudellisesti mielekkäällä tavalla. Vaihtoehtojen arviointi olisi ollut välttämätöntä alueidenkäyttölain 9 §:n ja hallintolain 6 §:n kannalta.

Valittajat katsovat, että [REDACTED] ranta-alueiden luonnonolosuhteita, vesijättöalueiden kehitystä, puulajistoa ja rantapuuston hoidon vaikutuksia ei ole arvioitu kiinteistökohtaisesti. Kaavan rantametsien hoitoa koskevat määräykset perustuvat tältä osin yleistyksiin eivätkä [REDACTED] koskeviin tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

4.6 Rajoitusten yhteisvaikutus aiheuttaa kohtuutonta haittaa (alueidenkäyttölaki 39, 41 ja 43 §; hallintolaki 6 §; perustuslaki 15 §)

Kaavamerkinnot ja -määräykset kohdistuvat [REDACTED] kiinteistön pääasialliseen taloudelliseen käyttömuotoon eli metsätalouteen sekä kiinteistön rantarakennusoikeuden mitoitukseen. Rajoitukset kohdistuvat myös uudistuskypsiin ja taloudellisessa käytössä oleviin rantametsiin. Rajoitusten seurauksena hakkuutulot voivat jäädä kokonaan saamatta tai olennaisesti lykkääntyä, metsänhoitokustannukset voivat kasvaa ja kiinteistön markkina-arvo voi alentua.

Haittaa on arvioitava kaikkien [REDACTED] kohdistuvien kaavamerkintöjen ja -määräysten yhteisvaikutuksena. Yksittäinen MY-, MU-, VR- tai muu vastaava merkintä voi erikseen tarkasteltuna vaikuttaa rajatulta, mutta niiden kumulatiivinen vaikutus 130 hehtaarin metsäkiinteistön taloudelliseen käyttöön on huomattava. Kaava-aineistosta ei ilmene, että tällaista yhteisvaikutusta olisi arvioitu alueidenkäyttölain 39 §:n kohtuuttoman haitan kiellon näkökulmasta.

Kaavaselostuksessa viitataan siihen, että määräysten selkeyttäminen helpottaa mahdollisiin korvausmenettelyihin ryhtymistä, mikäli maanomistaja arvioi määräysten aiheuttavan kohtuutonta haittaa. Mahdollinen myöhempi korvaus- tai lunastusmenettely ei kuitenkaan korvaa kaavoitusvaiheessa tehtävää selvitys- ja vaikutusarviointivelvollisuutta. Kunnan on ennen kaavan hyväksymistä arvioitava, aiheuttaako kaava [REDACTED] omistajille alueidenkäyttölain 39 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Valittajien kokemuksen mukaan kunnan usean vuoden ajan jatkunut kaavavalmistelu ja siihen liittynyt epäselvyys ovat jo ennen kaavan hyväksymistä vaikeuttaneet puukauppaa ja vähentäneet ostotarjouksia. Eräs suuri metsäyhtiö on kieltäytynyt tekemästä tarjousta vedoten tilaa koskeviin metsäluonnon, rakennuslain ja muinaismuistolain suojelupäätöksiin. Tämä osoittaa, että kiinteistöön kohdistuvat kaavalliset ja muut rajoitukset vaikuttavat tosiasiallisesti kiinteistön taloudelliseen käyttöön.

4.7 Kaava suosii olemassa olevien rakennuspaikkojen omistajia [REDACTED] kustannuksella (hallintolaki 6 §; alueidenkäyttölaki 39 ja 73 §)

Kaavan muutokset parantavat valittajien käsityksen mukaan olemassa olevien lomarakennuspaikkojen asemaa, koska rakennusoikeuksia ja rakennuspaikkojen käyttämismahdollisuuksia tarkistetaan. Samalla uusien rakennuspaikkojen lukumäärää ei lisätä eikä [REDACTED] historiallista alimitoitusta korjata. Tällainen ratkaisu voi nostaa jo rakennettujen rantapaikkojen suhteellista markkina-arvoa ja heikentää niiden maanomistajien asemaa, joiden rakennusoikeutta ei ole alun perinkään mitoitettu tasapuolisesti.

Olemassa olevien lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksien tarkistaminen voi sinänsä olla hyväksyttävä kaavallinen ratkaisu. Ongelma on kuitenkin se, että kaavassa ei samanaikaisesti arvioida [REDACTED] kiinteistön rakennusoikeuden mitoitusta eikä sitä, kohdellaanko maanomistajia kokonaisuutena tasapuolisesti. Kaavaratkaisu johtaa tämän vuoksi hallintolain 6

§:n vastaiseen epätasapuoliseen lopputulokseen ja lisää alueidenkäyttölain 39 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta haittaa [REDACTED] omistajille.

4.8 Vuorovaikutus ja asiantuntijaselvitykset ovat [REDACTED] osalta puutteellisia (alueidenkäyttölaki 6 ja 9 §; hallintolaki 31 §)

[REDACTED] osalta kaavan vaikutukset kohdistuvat olennaisesti metsätalouteen ja rantarakennusoikeuden mitoittamiseen. Kaavan valmistelussa ei valittajien käsityksen mukaan ole pyydetty tai hyödynnetty riittävää metsäalan asiantuntijaselvitystä, vaikka suurin osa Kyläniemen alueesta on metsää ja kaavamääräykset vaikuttavat suoraan metsänhoitoon.

Valittajien esittämiä korjausehdotuksia ei ole otettu riittävästi huomioon eikä niiden hylkäämistä ole perusteltu tavalla, joka osoittaisi vaikutusten tulleen alueidenkäyttölain 9 §:n ja hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla arvioituiksi. Puutteellinen vuorovaikutus ja asiantuntijaselvitysten puuttuminen korostavat sitä, ettei kaava perustu [REDACTED] osalta riittäviin selvityksiin.

5. Yhteenveto

Valitus perustuu kaavapäätöksen lainvastaisuuteen [REDACTED] kiinteistön osalta. [REDACTED] osalta kaava ei perustu alueidenkäyttölain edellyttämiin selvityksiin, ei osoita maanomistajien tasapuolista kohtelua eikä mahdollista alueidenkäyttölain 39 §:n kohtuuttoman haitan kiellon arviointia.

Kaava on lainvastainen ensinnäkin siksi, että [REDACTED] rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu vanhaan ja dokumentoimattomaan ratkaisuun eikä uutta tilakohtaista rantarakennusoikeuslaskelmaa ole laadittu. Toiseksi kaava jatkaa [REDACTED] aikaisempaan Metos Oy / Enso Gutzeit Oy -omistustaustaan liittyvää mahdollista alimitoitusta ilman, että sen alkuperä, nykyinen hyväksyttävyyys tai vaikutukset olisi selvitetty. Kolmanneksi [REDACTED] kiinteistölle tulee selvittää ja osoittaa rakennuspaikkoja samojen periaatteiden mukaisesti kuin muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Neljänneksi metsätalousrajoitusten vaikutuksia, vaihtoehtoja ja yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty [REDACTED] osalta.

Näillä perusteilla Taipalsaaren kunnanvaltuuston päätös on [REDACTED] kiinteistöä koskevilta osin kumottava ja asia palautettava Taipalsaaren kunnalle uudelleen valmisteltavaksi. Uudessa valmistelussa kunnan tulee laatia ajantasainen rantarakennusoikeuden mitoitus, selvittää [REDACTED] rakennuspaikat ja metsätaloudelliset vaikutukset kiinteistökohtaisesti, arvioida rajoitusten vaihtoehdot ja yhteisvaikutukset sekä turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

6. Liitteet

1. Valtakirja [REDACTED]
2. Taipalsaaren kunnanvaltuuston päätös / pöytäkirjanote ja valitusosoitus.
3. Tiedote kaavan hyväksymisestä.

4. Suur-Saimaan osayleiskaavan hyväksytyt kaava-asiakirjat siltä osin kuin ne koskevat [REDACTED] kiinteistöä, mukaan lukien kaavaselostus 27.3.2026, kaavamääräykset 27.3.2026 ja alkuperäisen kaavan mitoitusliite.
5. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto 7.2.2024 kaavaluonnoksesta siltä osin kuin siinä käsitellään rantarakennusoikeuslaskelman dokumentaatiota ja maanomistajien tasapuolista kohtelua.

7. Päiväys ja allekirjoitus

Helsingissä 14.7.2026

[REDACTED]

[REDACTED]

Asiamiehenä:

[REDACTED]

Timo Enroth, OTM

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]