

# Turun hallinto-oikeuden päätös Koivulinnan asemakaavasta tehtyyn valitukseen

Kaupunginhallitus 06.09.2023 § 243

Tiivistelmä: Turun hallinto-oikeuteen on tehty valitus (diaarinumero 1039/03.04.04.04.16/2023), jolla haetaan muutosta Paimion kaupunginvaltuuston 7.6.2023 36 §:n päätökseen koskien Koivulinnan asemakaavan hyväksymistä.

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Kaavoituspäällikkö Jouni Kiimamaa p. 02 474 5281

Turun hallinto-oikeus pyytää valituksen johdosta:

1. hankkimaan valtuuston lausunnon, jossa
  - annetaan selostus asiasta
  - vastataan valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
  - lausutaan esitetystä selvityksestä
2. toimittamaan asiakirjoihin
  - hyväksytyn kaavakartan ja kaavamääräykset
  - kaavaselostuksen lopullisessa muodossaan ja kaikkine liitteineen
  - päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muut asiaan liittyvät asiakirjat
3. sisällyttämään lausuntoon luettelon toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston. Luettelossa on eriteltävä viranomaisen yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten laatimat tai hankkimat asiakirjat päätöksen perusteena olleista tai muutoin viranomaisen käytössä asiaa ratkaistaessa olleista asiakirjoista.

Turun hallinto-oikeudelta on saatu vastausaikaa 15.9.2023 asti.

Paimion kaupungin hallintosäännön 5. luvussa 22 §:n kohdan 7 mom. mukaan kaupunginhallitus antaa kaupunginvaltuuston puolesta selityksen valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo, että valtuuston päätöstä ei ole kumottava.

## Selostus asiasta

Paimion kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.6.2023 § 36 hyväksynyt Koivulinnan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Hyväksymispäätöksestä on tehty valitus Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pyytää 2.8.2023 päivättyllä kirjeellä kaupunginhallitukselta lausuntoa koskien valtuuston päätöstä sekä kaupungin vastineen valitukseen asiakirjoineen. Lausunto tulee toimittaa hallinto-oikeuteen viimeistään 15.9.2023. Paimion

kaupungin hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallitus antaa kaupunginvaltuuston puolesta selityksen valtuuston päätöksiä koskeviin valituksiin.

Valitus koskee Koivulinnan asemakaava-alueen itäreunan rajautumista suhteessa valituksen tekijän kiinteistöön Neitsytlampi (577-469-1-44) Valkojantien varrella. Valituksen mukaan nyt hyväksytyllä kaavalla on varattu mahdollisuus ottaa osa valituksen tekijän kiinteistöstä johonkin tarkoitukseen vastaisuudessa. Valituksessa todetaan edelleen, että Valkojantien länsipuolella hyväksytty kaava noudattaa nykyisen kadun reunaa. Lisäksi todetaan, että kadun itäpuolella kaavassa on osoitettu lisäleveyttä kadun keskilinjaa siirtämällä. Valituksen mukaan kadun yksipuolinen levennys ei ole perustuslain yhdenvertaisuuden kannalta hyväksyttävää.

### **Vastaus valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin**

Valituksen tekijä omistaa Valkojantien itäpuolella sijaitsevat kaksi tilaa: Neitsytlampi (577-469-1-44) ja Neitsytlampi II (577-469-1-56). Nämä tilat muodostavat voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ohjeellisen tontin 3 korttelista 106. Lisäksi noin 2-4 metriä leveä kaistale tilojen länsireunasta kuuluu Valkojantien tiealueeseen, johon kaavan mukainen tontti 3 rajautuu länsilaidaltaan. Korttelin 106 tontit ja sen länsipuolinen Valkojantien tiealue (LT-merkintä) kuuluvat vuonna 1973 vahvistuneeseen Ylä-Vistan rakennuskaavan (nyk. asemakaava). Valkojantien länsipuolella, korttelia 106 vastapäätä sijaitseva kortteli 188 kuuluu puolestaan vuonna 1987 vahvistuneeseen Ylä-Vistan rakennuskaavan muutosalueeseen.

Kaupunginvaltuuston 7.6.2023 hyväksymä Koivulinnan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue on rajattu itäosastaan siten, että siihen kuuluvat Valkojantien tiealue sekä siihen tien länsipuolella liittyvät kaavoittamattomat maa-alueet ja kortteli 188 vuoden 1987 rakennuskaavasta. Kaava-alueen itäosaa reunustava Valkojantie on osoitettu koko kaavan pituudelta katualueeksi sisältäen tien kaavoittamattomat osuudet ja muutettavassa asemakaavassa maantiekse LT-merkinnällä varatut alueet. Tiealue on otettu mukaan kaavamuutokseen voimassa olevien kaavarajojen mukaisesti, jotta Valkojantien varrelle ei jäisi vanhoja maantien alueita voimaan.

Hyväksytyssä asemakaavassa Valkojantien katualueen läntinen eli kaavan puoleinen raja on sovitettu oleviin kiinteistö- ja kaavarajoihin. Samalla on otettu huomioon Valkojantien länsipuolelle rakennettu kevyen liikenteen väylä siten, että se sopii katualueelle. Valkojantien katualueen itäinen reuna eli kaavan ulkoreuna on osoitettu tien itäpuolella voimassa olevien kaavarajausten mukaisesti. Toisin sanoen itäreunan muodostaa vanhan tiealueen ja kaavan ulkopuolelle jäävien korttelialueiden välinen raja. Näin ollen valittajan kaavan mukainen tontti 3 ja koko kortteli 106 jäävät nyt hyväksytyn asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle.

Valkojantie on ollut kaupungin hallinnassa ja ylläpidossa jo pitkän aikaa, mutta yleisen alueen lohkomista ei ole kaikilta osin suoritettu. Näin ollen mm. korttelin 106 kohdalla osa aikanaan tiealueeksi osoitetusta alueesta ulottuu viereisille kiinteistöille. Valituksen tekijän omistamat kiinteistöt ulottuvat länsiosastaan muutetun kaavan tiealueelle, joka nyt kaavamuutoksella muutettiin katualueeksi. Toisin kuin valituksessa esitetään, katualuetta ei siis ole levennetty valituksen tekijän kiinteistöllä vaan katualueen reuna säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksesta huolimatta tilanne myös kiinteistöjaon suhteen säilyy täysin ennallaan. Samoin kaduksi muutetun tiealueen maanomistus säilyy kaupungilla.

Yleisen alueen lohkomisen tullaan suorittamaan aikanaan nyt muodostuneella katualueella. Korttelin 106 kohdalla Valkojantien itäreunaan on jo aikaisemmin rakennettu kevyen liikenteen väylä kaupungin omistamalle katualueen osalle. Näin ollen pääosa kiinteistöjen puolelle ulottuvasta katualueesta voitaisiin liittää kaavallisesti nykyisiin kaavatontteihin, kun kaavaa aikanaan muutetaan Valkojantien itäpuolella. Tässä yhteydessä korttelin 106 tonttijako voidaan osoittaa tarkemmin Valkojantien itäreunaan rakennetun pyörätien tilantarpeen mukaisena ja mahdollistaa katualueen osan lohkomisen kaavatontin osaksi.

### **Lausunto esitetystä selvityksestä**

Kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle, että Koivulinnan asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu ja kaavaprosessi toteutettu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaisesti. Päätös kaavan hyväksymisestä ei ole tapahtunut virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen toimivaltaa ei ole ylitetty eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Perustuslain yhdenvertaisuuden osalta todetaan, että Valkojantien muuttamisessa tiealueesta katualueeksi on toimittu siihen liittyvien kiinteistöjen osalta yhdenmukaisella tavalla.

Kaupunginhallitus pitää asemakaavan hyväksymisestä tehtyä valitusta perusteettomana ja esittää valituksen hylkäämistä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jussinmäki Jari

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus antaa Turun hallinto-oikeudelle esittelytekstin mukaisen lausunnon valtuuston 7.6.2023 §:stä 36 tehdyn valituksen johdosta sekä liittää lausuntoon pyydetyt asiakirjat.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 13.03.2024 § 83  
519/10.01.03/2020

Tiivistelmä: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 23.2.2024, päätös H289/2024.

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Kaavoituspäällikkö Jouni Kiimamaa p. 02 474 5281

Ratkaisun perustelut: **Kaavamuutoksen lähtökohtia ja sisältö valituksessa tarkoitetuin osin**

Pinta-alaltaan noin 27 hehtaarin kokoinen asemakaavan muutosalue sijaitsee Paimion keskustan eteläosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Koivulinnantiehen, idässä Valkojantiehen, etelässä Terveyskeskuksentiehen ja lännessä peltoaukeaan. Valituksessa tarkoitettulla alueella Valkojantien molemmin puolin on kevyen liikenteen väylät sekä olemassa olevaa pientaloasutusta. Kaupungin lausunnon mukaan Valkojantien tiealuetta ei ole aikanaan lohottu, koska kevyen liikenteen väylä on rakennettu kaupungin omistamalle alueelle.

Valituksessa tarkoitettulla alueella on voimassa eri asemakaavoja. Valkojantie on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustieksi tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen (LT). Tiealue ulottuu Valkojantien itäpuolella sijaitsevien asuinkiinteistöjen alueelle. Kyseiset kiinteistöt on muilta osin osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Tien länsipuolella tiealueen ja samalla asemakaava-alueen raja noudattaa pääosin kiinteistörajoja. Vistan osayleiskaavassa Valkojantie on historiallinen tielinja ja kokoojakatu, jonka molemmilla puolilla on kevyen liikenteen reitti.

Hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa Valkojantie on osoitettu kokoojakaduksi, jolle pääsy on sallittu ainoastaan muuhun katualueeseen rajoittuvissa kohdissa tai kun se on kaavassa erikseen osoitettu (kk). Valituksessa tarkoitettulla alueella katualue ulottuu Valkojantien itäpuolella 2–4 metriä tien itäpuolella sijaitsevien kiinteistöjen alueelle, muun ohella valittajien kiinteistöille. Tien länsipuolella katualueen raja noudattaa pääosin kiinteistörajoja.

### **Kaavamuutoksen sisällön lainmukaisuus**

Valtuusto voi kunnan ylimpänä päätösvaltaa käyttävänä toimielimenä sille itsehallintoonsa kuuluvan harkintavallan nojalla valita sellaisen kaavaratkaisun, joka parhaiten vastaa kunnan maankäytön suunnittelun tarpeita. Valtuuston harkintavaltaa rajoittavat ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset sekä yleiset hallinto-oikeudelliset, harkintavaltaa rajoittavat periaatteet. Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu ainoastaan tehdyn kaavapäätöksen laillisuuden arvioiminen. Hallinto-oikeus ei siten voi kumota tai muuttaa kaavapäätöstä sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että jokin toinen maankäytön ratkaisu olisi valittajien mielestä parempi vaihtoehto.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa sitä, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Lain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun ohella liikenteen järjestämiselle. Liikenteen järjestämistä koskeva sisältövaatimus tarkoittaa muun ohella katualueiden osoittamista asemakaavassa.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan tarkoituksena on ollut uuden asuinalueen kaavoittaminen Valkojantien länsipuolelle. Lausunnossaan kaupunki on todennut, että Valkojantien tiealue on otettu mukaan kaavamuutokseen voimassa olevien kaavarajojen mukaisesti, jotta Valkojantien varrelle ei jäisi voimaan vanhoja maantien alueita.

Hallinto-oikeus toteaa, että hyväksytyn kaavan katualue vastaa valittajien kiinteistöjen kohdalla voimassa olevan kaavan tiealueen rajausta. Kaavaalueen rajaukselle ja kaavaratkaisulle on ollut edellä kaupungin lausunnossa todetut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kaupunki on itsehallintoonsa sisältyvän harkintavallan nojalla voinut päättää katualueen osoittamisesta valitsemallaan tavalla. Kaavaratkaisu ei ole perustuslaissa turvatun yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Valtuuston päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

|                |                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä:    | Kaupunginjohtaja Jussinmäki Jari                                                                                      |
| Päätösehdotus: | Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Turun hallinto-oikeuden päätöksen Koivulinnan asemakaavasta tehtyyn valitukseen. |
| Päätös:        | Ehdotus hyväksyttiin.                                                                                                 |