

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Isokatu 4, 3 krs
90100 Oulu

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Kunnallisvalitus koskien Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöstä asemakaavan hyväksymisestä

VALITUKSEN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös Ojanperän asemakaavan hyväksymisestä 12.10.2021 päivätyn ja 22.2.2022 korjatun asemakaavakartan mukaisena; Kaupunginvaltuuston kokouksen 19.9.2022 pöytäkirjan 6/2022 päätös § 90

MUUTOKSENHAKIJA

Muutoksenhakijan kotipaikka on (). Valittaja omistaa asemakaavan alueella, sijaitsevan tontin 14042, kiinteistötunnus 698-401-2-129. Päätös vaikuttaa välittömästi muutoksenhakijan oikeuteen, velvollisuuteen ja etuun.

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Frans Bergman, asianajaja
Lexia Asianajotoimisto Oy
Henrikinkatu 9
20500 Turku
Puh. 010 4244 240
frans.bergman@lexia.fi

VAATIMUKSET

Muutoksenhakija pyytää kunnioittavasti ensisijaisesti, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus:

1. Muuttaa valituksen kohteena olevaa päätöstä tässä valituskirjeessä ja sen liitteissä tarkemmin esitetyllä tavalla siten, että:

- 1.1 omistaman kiinteistön 698-401-2-129, tontti 14042, länsi- ja itäpuolelle suunniteltujen VL-kaistaleiden leveyttä kavennetaan kaavassa

osoitetusta noin neljästä (4) metristä kahteen (2) metriin alueilta, jotka rajautuvat muutoksenhakijan omistaman tontin AO-alueeksi merkittyyn alueeseen, ja että tontin AO-aluetta vastaavasti laajennetaan kaksi (2) metriä VL-kaistaleiden suuntaan siten, että jäljelle jäävät, tontin länsi- ja itäpuolella olevat kahden (2) metrin levyiset VL-kaistaleet, sijoittuvat tontin rajalle, ja AO-alue muodostaa yhtenäisen alueen;

- 1.2 omistaman kiinteistön 698-401-2-129, tontti 14042, länsipuolelle kulkevaksi kaavoitettua kaavatietä "Eurotie" kavennetaan kaavassa esitetystä kahdestatoista (12) metristä kahdeksaan (8) metriin Eurotien pohjoisella osuudella, joka sijaitsee Eurotien ja Vainionrannantien risteyksen pohjoispuolella (alla määritelty tien osuus A), ja että tien kaventamisesta muutoksenhakijan tontilla vapautuva pinta-ala muutetaan AO-alueeksi;

Mikäli muutoksenhakijan ensisijaista vaatimusta ei hyväksytä, muutoksenhakija pyytää toissijaisesti, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus:

2. Muuttaa valituksen kohteena olevaa päätöstä tässä valituskirjeessä ja sen liitteissä tarkemmin esitetyllä tavalla siten, että:
 - 2.1 omistaman kiinteistön 698-401-2-129, tontti 14042, länsi- ja itäpuolelle suunniteltujen VL-kaistaleiden leveyttä kavennetaan kaavassa osoitetusta noin neljästä (4) metristä kahteen (2) metriin alueilta, jotka rajautuvat muutoksenhakijan omistaman tontin AO-alueeksi merkittyyn alueeseen, ja että tontin AO-aluetta vastaavasti laajennetaan kaksi (2) metriä VL-kaistaleiden suuntaan siten, että jäljelle jäävät, tontin länsi- ja itäpuolella olevat kahden (2) metrin levyiset VL-kaistaleet, sijoittuvat tontin rajalle, ja AO-alue muodostaa yhtenäisen alueen (kuten vaatimus 1.1);
 - 2.2 omistaman kiinteistön 698-401-2-129, tontti 14042, länsipuolelle kulkevaksi kaavoitetun "Eurotien" A-osuus poistetaan kaavatienä siten, että Eurotie päättyy kaavatienä Eurotien ja Vainionrannantien risteykseen.

Vaatimusten 1 - 2 sisältö ilmenee tarkemmin valituksen liitteinä 3 ja 4 olevista kartoista.

Mikäli muutoksenhakijan ensisijaista vaatimusta ei hyväksytä, muutoksenhakija pyytää viimeissijaisesti, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus:

3. Kumoo valituksen kohteena olevan päätöksen, ja palauttaa asian Rovaniemen kaupungin uudelleen käsiteltäväksi.

PERUSTELUT

1. Tausta

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 19.9.2022 tekemällään päätöksellä vahvistanut Rovaniemen kaupungin Ojanperän alueelle laaditun asemakaavan. Rovaniemen alueiden käytön strategia esityksessä (päivitetty KV 27.8.2012 § 86) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavoituksen kohteena oleva alue ilmenee liitteenä 2.1 – 2.4 olevasta kaava-aineistosta.

Muutoksenhakija omistaa kiinteistön "WILJAMINRANTA", kiinteistötunnus 698-401-2-129, joka sijaitsee kaavoituksen kohteena olevalla alueella (tontti nro 14042). kiinteistön naapurikiinteistöjä ovat kiinteistöt 698-401-2-32, 698-401-2-57, 698-401-2-128 ja 698-401-2-105. kiinteistön ja naapurikiinteistöjen sijainti ilmenee liitteinä 3 - 4 olevista kartoista.

kiinteistön länsipuolella nykyinen "Eurotie" -niminen yksityistie (Y2000-20377), joka mahdollistaa kulun Kemijoen itäpuolentieltä kiinteistöille 698-401-2-32, 2-57, 698-401-2-128, 698-401-2-129 ja 698-401-2-130. Valituksen kohteena olevalla päätöksellä Eurotiestä ollaan muodostamassa kaavatietä, jonka leveys olisi kaksitoista (12) metriä. Eurotien noin kahdentoista (12) metrin leveydestä noin kuusi (6) metriä tulisi sijoittamaan kiinteistön alueelle.

kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee venevalkama Y2000-20392, johon oikeutetut kiinteistöt ovat 698-401-2-111, 698-401-2-128 ja 698-401-2-130. Oikeutetuille kiinteistöille on järjestetty kulkuoikeus (Y2000-20395) venevalkamaan kiinteistön kautta. Kulkuoikeuden kiinteistörekisteriin merkitty leveys on kaksi (2) metriä. Kulkuoikeus sijaitsee kiinteistön itäpuolella.

Asemakaavassa kiinteistön itäpuolelle on perustettu noin neljä (4) metriä leveä VL-kaistale, jolla venevalkamaan oikeutettujen kiinteistöjen kulkuoikeus sijaitsee. Ottaen huomioon, että kulkuoikeuden leveys on kaksi (2) metriä ja asemakaavassa suunnitellun VL-kaistaleen leveys neljä (4) metriä, asemakaavassa suunnitellulla VL-kaistaleella on käytännössä kaksinkertaistettu kulkuoikeuden leveys. VL-kaistale on sijoitettu kokonaisuudessaan kiinteistön puolelle.

Asemakaavassa kiinteistön länsipuolelle on perustettu noin neljä (4) metriä leveä VL-kaistale. Kyseisellä VL-kaistaleella ei ole kulkuoikeuksia tai muitakaan kiinteistöä rasittavia rasitteita.

Asemakaavassa kiinteistön eteläpuolelle on lisäksi perustettu "Vainionrannantie" -niminen kaavatie. Vainionrannantie on sijoitettu kiinteistöjen 698-401-2-129 ja 698-401-2-128 rajalle siten, että puolet tien leveydestä kulkee kummankin kiinteistön puolella.

Eurotie, VL-kaistaleet ja Vainionrannantie heikentävät merkittävästi mahdollisuuksia hyödyntää tonttia rakentamiseen. Yhteensä nämä kaventavat tontin

rakentamisen mahdollistavaa pinta-alaa merkittävästi; noin kuusi (6) metriä kiinteistön länsipuolella, noin kuusi (6) metriä eteläpuolella ja neljä (4) metriä itäpuolella. Mainitut kaavaratkaisut rasittavat kohtuuttomasti kiinteistön käyttömahdollisuuksia suhteessa naapurikiinteistöihin.

Vainionrannantien tuodessa parannuksia alueen liikennejärjestelyihin, ja tien rasittaessa tasapuolisesti kiinteistöä ja kiinteistön eteläpuoleista naapurikiinteistöä 698-401-2-128, valmis hyväksymään Vainionrannantien sijainnin asemakaavan mukaisesti.

Eurotien ja VL-kaistaleen osalta sen sijaan katsoo, että Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös 19.9.2022 on kuntalain (410/2015) 135 §:n tarkoittamalla tavalla lainvastainen, ja hakee siihen muutosta edellä ja alla kuvatulla tavalla.

2. Kaavoitusta koskeva sääntely

Asemakaavoitusta keskeisesti ohjaava sääntely on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 7 luvussa.

MRL 51 §:n mukaan maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti muun muassa asuntotuotannon tarve. MRL 54 §:n mukaan:

”Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”

Koska Ojanperän alueella ei ennestään ole ollut voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on suunnittelussa soveltuvin osin huomioitava myös MRL 39 §:n yleiskaavalle asettamat sisältövaatimukset:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaavan kaavaselostuksen kohdan 4.1 mukaan Rovaniemen kaupunki pyrkii asemakaavalla turvaamaan pientalotonttivarantoa. Kaavoituksen tavoitteena on ollut tutkia, voidaanko Ojanperän alueelle muodostaa uusia pientalotontteja (AO, AP, AR) sekä muuta maankäyttöä niin, että alueen virkistysalueet/-käyttö turvataan (kaavaselostus, kohta 1.3).

Kaavaselostuksen kohdan 4.4.1 mukaan asemakaavalla tuetaan kaupunkirakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita ja eheyttämällä yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen siten, että alueen kulttuuriperintö, luonnonarvot ja virkistyskäyttöön varatut alueet säilyvät.

3. VL-kaistaleiden kaventaminen

Kiinteistön itä- ja länsipuolelle on kaavoitettu noin neljän (4) metrin levyiset VL-kaistaleet. VL-kaistaleiden sijainnit ilmenevät liitteinä 3 - 4 olevista kartoista.

Noin neljän (4) metrin levyiset VL-kaistaleet, etenkin kiinteistön itäpuolella, kaventavat olennaisesti pinta-alaa, joka n tontilla olisi hyödynnettävissä rakentamiseen. Ottaen huomioon vielä Vainionrannantien ja Eurotien mukanaan tuomat kavennukset rakentamiseen hyödynnettävissä olevaan pinta-alaan, VL-kaistaleet heikentävät merkittävästi mahdollisuuksia hyödyntää kiinteistöä pientalorakentamiseen. VL-kaistaleet ovat MRL 39 §:n 4 mom. tarkoittamalla tavalla kohtuuttomia kannalta.

Kiinteistön itäpuolella olevan VL-kaistaleen tarkoituksena lienee venevalkaman kulkuoikeuden turvaaminen. Neljän metrin levyistä, asuintontilla sijaitsevaa VL-kaistaletta, ei voida hyödyntää yleisessä virkistys- tai muussa käytössä. Ottaen huomioon, että kulkuoikeus venevalkamaan on leveydeltään kaksi metriä, kulkuoikeuden turvaaminen ei edellytä neljän metrin levyisen VL-kaistaleen perustamista n kiinteistön itäpuolelle. n kiinteistön itäpuolella olevan VL-kaistaleen kaventaminen kahdella metrillä, ja kavennetun alueen muuttaminen rakentamiseen kelpaavaksi AO-alueeksi, ei heikennä kulkuyhteyttä venevalkamaan.

Kiinteistön länsipuolella olevalla VL-kaistaleella ei sijaitse kulkuoikeuksia tai muitakaan rasitteita. Kiinteistön länsipuolella olevaa VL-kaistaletta ei ole ei voida hyödyntää yleisessä virkistys- tai muussa käytössä, eikä VL-kaistaleella ole muutakaan arvoa alueen käytön kannalta.

Asemakaavan pääasiallisena tavoitteena on alueen pientalotonttivarannon turvaaminen alueen virkistysalueet/-käyttö huomioiden (kaavaselostus, kohdat 4.1 ja 1.3). Neljän metrin levyisten VL-alueiden kaventaminen kahden metrin levyisiksi VL-alueiksi ei syrjäytä tai vaaranna kaavan tavoitteiden toteutumista. Kaavan pääasiallinen tavoite, eli pientalorakentamisen mahdollisuuksien edistäminen alueella, päinvastoin edellyttää, ettei VL-alueita perusteta laajempaan, kuin mitä venevalkaman kulkuoikeuden turvaamiseksi on välttämätöntä. Asuinkiinteistöjen välillä sijaitsevilla VL-kaistaleilla ei ole arvoa lähivirkistysalueena tai muunakaan yleisenä alueena.

n kiinteistön itä- ja länsipuolella sijaitsevien VL-kaistaleiden osalta on myös huomioitava, että molemmat kaistaleet ovat sijoitettu kokonaisuudessaan n tontin puolelle. Mikäli neljän metrin levyisiä VL-kaistaleita pidetään välttämättöminä ja kaavan tavoitteiden mukaisina jostain muusta kuin kulkuoikeuden turvaamisesta johtuvasta syystä, olisi VL-kaistaleet tullut sijoittaa siten, että ne olisi rasittanut n kiinteistöä ja n kiinteistön naapurikiinteistöjä tasapuolisesti. Etenkin n kiinteistön itäpuolella sijaitseva VL-kaistale olisi tullut sijoittaa siten, että kaistaleen keskiosa olisi kulkenut kiinteistöjen 2-129 ja 2-105 rajalla siten, että kaistale olisi rasittanut tasapuolisesti rakentamisen mahdollisuuksia molemmilla tonteilla. VL-kaistaleiden sijoittaminen yksinomaan n kiinteistön puolelle on kohtuutonta n kannalta.

4. Eurotien A-osuuden kaventaminen tai poistaminen

Eurotie on nykyisellään rasi-tie (Y2000-20377), jonka oikeutettuja kiinteistöjä ovat 698-401-2-32, 698-401-2-57, 698-401-2-128, 698-401-2-129 ja 698-401-2-130.

Tässä valituksessa Eurotien on jaettu kahteen osaan, osat "A" ja "B". Eurotien osan A muodostaa osuus, joka kulkee Eurotien ja Vainionrannantien risteyksen pohjoispuolella. Eurotien osan B muodostaa osuus, joka kulkee Eurotien ja Vainionrannantien risteyksen eteläpuolella. Eurotien osat ilmenevät liitteenä 3 olevasta kartasta.

Asemakaavassa kaavoitetulla Eurotie -kaavatiellä korvattaisiin nykyinen Eurotie - yksityistie. Nykyisen yksityistien leveys on kahdeksan (8) metriä. Tulevan kaavatien leveys olisi toteutuessaan kaksitoista (12) metriä. Asemakaavassa kaavoitetun mukaan uusi Eurotie-kaavatie tulisi siten olemaan olennaisesti leveämpi kuin nykyinen Eurotie- yksityistie.

Eurotie-kaavatien A-osuuden leveydestä puolet, noin kuusi (6) metriä, tulisi sijoittamaan n kiinteistön puolelle, rajautuen suoraan n kiinteistön AO-alueeksi merkitylle alueelle. Eurotien A-osuuden leventäminen heikentäisi olennaisesti mahdollisuutta hyödyntää n kiinteistöä, jonka rakentamisala jo valmiiksi on tullut kavennetuksi VL-kaistaleen ja Vainionrannantien myötä, rakentamiseen.

Kuten VL-kaistaleiden osalta, r katsoo, että Eurotien sijainti ja leveys asemakaavassa on MRL 39 §:n 4 mom. tarkoittamalla tavalla kohtuuton n kannalta.

Eurotien A-osuus palvelee yksinomaan kulkua kiinteistöille 698-401-2-57 ja 698-401-2-32. Kulkua kyseisille kiinteistöille on turvattu nykyisellä, kahdeksan (8) metriä leveällä yksityistiellä, eikä kulkua kiinteistöille edellytetä tien leventämistä r kiinteistön alueelle tavalla, joka olennaisesti heikentää mahdollisuuksia hyödyntää n kiinteistöä rakentamiseen. Näin ollen kaavatien A-osuuden 12 metrin leveys ei ole välttämätöntä kaavan tavoitteiden tai lainsäädännön asettamien vaatimusten toteuttamisen kannalta. Kaupunginvaltuuston asemakaavan vahvistamista koskeva päätös on tältä osin MRL 54 §:n 3 mom. vastainen.

Leventämällä nykyistä yksityistietä Eurotien A-osuudella, asemakaavalla ei huomioida MRL:n asettamia vaatimuksia kaavan taloudellisuudelle, ekologiselle kestävyydelle ja ympäristöhaittojen vähentämiselle sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytölle. Yksityistien nykyinen leveys on riittävä turvaamaan kulkemisen alueella, eikä kulkua yksinomaan kiinteistöille 698-401-2-57 ja 698-401-2-32 edellytetä tien leventämistä kaavassa esitetyllä tavalla. Tien leventäminen aiheuttaa myös vältettävissä olevaa haittaa ympäristölle. Eurotien A-osuuden leventäminen esitetyllä tavalla on siten myös ainakin MRL 39 §:n 2 mom. kohtien 1, 2, ja 7 kohtien vastaista.

Mikäli Eurotien A-osuutta ei voida perustaa kahdeksan (8) metrin levyisenä kaavatienä, tulee Eurotien A-osuus poistaa kaavatienä, jolloin kulkua kiinteistöille 698-401-2-57 ja 698-401-2-32 myös jatkossa turvataan kahdeksan 8 metrin levyisellä yksityistiellä nykyiseen tapaan.

5. Lopuksi

Edellä olevin perustein katsoo, että Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös on lainvastainen, ja pyytää kunnioittavasti, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus muuttaa päätöstä vaatimusten 1 - 2 mukaisesti.

Mikäli Pohjois-Suomen hallinto-oikeus jostain syystä katsoisi, että päätöksen muuttamiselle ei ole edellytyksiä, pyytää toissijaisesti, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus palauttaa asian Rovaniemen kaupungin käsittelyyn vaatimuksen 3 mukaisesti.

Mahdolliset yhteydenotot asiassa pyydetään osoittamaan yllä ilmenevään prosessiosoitteeseen.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

17.10/2022

LIITTEET

1. Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös 19.9.2022
2. Kaava-aineisto
 - 2.1 Navigointikartta
 - 2.2 Kaavakartta
 - 2.3 Kaavaselostus
 - 2.4 Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
3. Kartta, kiinteistö ja kaava
4. Kartta, Eurotie ja VL-alueet
5. Lainhuutotodistus
6. Kiinteistörekisteriote

A-osuus

B-osuus



VL-kaistale,
länsipuoli

VL-kaistale,
itäpuoli

Vainionrannantien ja Eurotien risteys

Ote kaupunginvaltuuston 19.9.2022 hyväksymästä
Ojanperän asemakaavasta.
Kaava ei vielä ole lainvoimainen

20.9.2022

Kaavoitus/ petteri Lampi

