



ASIANAJOTOIMISTO - ATTORNEYS-AT-LAW



TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Kunnallisvalitus osayleiskaavan hyväksymistä koskien

Valituksen kohteena oleva päätös

Naantalin kaupunginvaltuuston kokouksessaan 30.1.2017 tekemä päätös § 2 koskien Manner-Naantalin osayleiskaavaa.

Päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan päätöstä koskeva pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 7.2.2017. Valitusaika päättyy 9.3.2017.

Valittaja

Kiinteistö Oy Naantalin Humalisto (1766638-6)

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Sami Laaksonen
Asianajotoimisto Laakso Laaksonen Vuorenvirta Oy
Puolalankatu 1, 20100 Turku
puh. 010 633 0812, faksi 010 633 0810
sami.laaksonen@llv.fi

VALITUS

1 VAATIMUKSET

Kiinteistö Oy Naantalin Humalisto vaatii, että Turun hallinto-oikeus kumoaa valituksen kohteena olevan Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksen koskien Manner-Naantalin osayleiskaavaa siltä osin kuin se koskee Kiinteistö Oy Naantalin Humaliston omistamia kiinteistöjä (tontteja) 529-4-5-2, 529-4-2-14 ja 529-4-2-15.

Naantalin kaupunki on velvoitettava korvaamaan Kiinteistö Oy Naantalin Humaliston oikeudenkäyntikulut asiassa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen antamispäivästä lukien. Oikeudenkäyntikulujen määrä ilmoitetaan myöhemmin.

2 PERUSTELUT

2.1 Asian taustasta

2.1.1 Kauppa 22.6.2000 ja tavoitesopimus 6.9.2000

Kiinteistö Oy Naantalin Humaliston (aiemmalta nimeltään Kiinteistö Oy Naantalin Meritähti, jäljempänä ”Kiinteistöyhtiö”) osakkeet omistaa YIT Rakennus Oy.

YIT Rakennus Oy osti yhdessä Jukka Kyrölän ja Finnfoam Oy:n kanssa perustettavien yhtiöiden lukuun Naantalin Humaliston maa-alueen 22.6.2000. Kaupan kohteensa olleen maa-alueen pinta-ala oli kokonaisuudessaan noin 50 hehtaaria ja se sijoittuu keskeiselle paikalle Naantalin kaupungin keskustan välittömään läheisyyteen, keskustan ja Satama-alueen väliin. Kiinteistöyhtiön omistamat ja tämän valituksen kohteensa olevat

tontit olivat osa kaupan kohdetta ja Kiinteistöyhtiö on yksi kauppakirjassa mainituista ”perustettavista yhtiöistä”. Huomionarvoista on, että Naantalin kaupungilla olisi halutessaan ollut oikeus käyttää etuosto-oikeuttaan kaupassa 22.6.2000, mutta kyseistä oikeutta kaupunki ei harkintansa perusteella kuitenkaan katsonut aiheelliseksi käyttää.

Kaupan jälkeen ostajat solmivat Naantalin kaupungin kanssa 6.9.2000 allekirjoitetun maankäytön tavoitesopimuksen (*Liiite 1*) Humaliston aluetta koskien. Sopimuksessa todettiin nimenomaisesti, että Humaliston alueen käyttöönotto edellytti osayleiskaavallista tarkastelua, jonka lähtökohtana todettiin olevan muun ohella ”asumisen ja keskustatoimintojen sijoittaminen siten, että alueen moninaiskäyttö on mahdollinen myös tulevaisuudessa”. Sopimuksen mukaan alueen eri käyttömuotojen rajapinnat oli tarkoitus määritellä osayleiskaavoitusvaiheessa.

Osayleiskaavoitusta ryhdyttiin valmistelemaan pian tavoitesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja kaavoitustyön lopputuloksena Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.12.2002 alueella tälläkin hetkellä voimassa olevan Humaliston oikeusvaikutteisen osayleiskaavan. Voimassa oleva osayleiskaava pohjautuu keskeisiltä osin kaupungin ja alueen maanomistajien väliseen maankäyttöä koskevaan tavoitesopimukseen.

2.1.2 Voimassa olevasta osayleiskaavasta 16.12.2002

Kiinteistöyhtiö omistaa Humaliston alueella Kopenkadun ja Satamatien eteläpuolella sijaitsevat kiinteistöt 529-4-5-2, 529-4-2-14 ja 529-4-2-15 (lukuun ottamatta Naantalin kaupungin viimeksi mainitusta kiinteistöstä vuonna 2005 ostamaa määrääalaa). Oheisista karttatulosteista (*Liiitteet 2 - 4*) ilmenevällä tavalla kiinteistöt sijaitsevat meren rannalla tai sen välittömässä läheisyydessä.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa – joka siis laadittiin vain runsas 10 vuotta sitten tavoitesopimuksen mukaisesti *yhteistyössä* maanomistajien ja kaupungin välillä - kyseisiä Kiinteistöyhtiön omistamia kiinteistöjä koskee

suurelta osin kaavamerkintä ”AK” (Kerrostalovaltainen asuntoalue) ja vähäisemmältä osin kaavamerkintä ”AL” (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Ote osayleiskaavasta on Liiitteenä 5.

Kaupungin ja maanomistajien yhteisenä tarkoituksena ja tavoitteena voimassa olevaa osayleiskaavaa laadittaessa oli se, että Humaliston alueelle toteutetaan laajalti merellistä asuntorakentamista ja että myös Kiinteistöyhtiön rannan puoleiset maa-alueet voidaan aikanaan asemakaavoittaa pääosin asuntokäyttöön. Osana tätä yhteistä tavoitetta kaupungille myytiin sataman länsipuolelta määrääla kiinteistöstä 529-4-2-15 sekä purettiin alueella sijainneet rakennukset. Tämän järjestelyn seurauksena satamaa on ollut mahdollista laajentaa ja kehittää sekä rakentaa uusi RoRo -laituri.

2.1.3 Alueen asemakaavoituksesta

Valituksen kohteena olevia kiinteistöjä koskee yhä vanha - ja vanhentunut - 17.4.1990 vahvistettu Saharannan asemakaava. Yllä kerrotun maanomistajien ja kaupungin yhteisen tavoitesopimuksen ja 16.12.2002 hyväksytyn osayleiskaavan mukaisesti Naantalin kaupunki laati alueelle nopeasti ensimmäisen uuden asemakaavan (”Humalisto I”), jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.12.2004. Kyseinen asemakaava koski muun ohella Kiinteistöyhtiön omistamia kiinteistöjä. Asemakaavan mukaan ranta-alue olisi ollut lähes kokonaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).

Korkein hallinto-oikeus kumosi kuitenkin 16.10.2006 antamallaan päätöksellä kyseisen vuonna 2004 laaditun asemakaavan perusteenaan puutteelliset melu- ja maaperäselvitykset. Naantalin kaupunginhallitus antoi tämän jälkeen kaavoitus- ja ympäristölautakunnalle tehtäväksi Humaliston alueen asemakaavan uudelleen valmistelun siten, että lähtökohtana oli uudistaa asemakaava korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti, mutta hyödyntäen 2004 laadittua asemakaavaa ja laadittuja lisäselvityksiä.

Asemakaavaa valmisteltiin tämän jälkeen vuosina 2007 – 2010 kaupunginhallituksen ohjeen mukaisesti siten, että Kiinteistöyhtiön omistamat

kiinteistöt olivat mukana suunnittelualueessa vuoden 2004 asemakaavaa vastaavan käyttötarkoituksen mukaisina. Kaavamuutoksen valmisteluaineisto ja maankäyttöluonnokset olivat julkisesti nähtävinä syksyllä 2007 ja kaavamuutosehdotus valmistui 7.3.2008. Kaupunginhallituksen kokouksessa 10.11.2008 päätettiin, että muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi sen jälkeen, kun on saatu tuolloin rakenteilla olevista taloista riittävästi mittaustuloksia ja asumiskokemuksia eri vuodenaajoilta. Tehdyissä selvityksissä ja mittauksissa ei tullut esille mitään sellaista, mikä olisi estänyt Kiinteistöyhtiön kiinteistöjen asemakaavoittamisen yleiskaavan 2002 mukaisesti.

Muutosehdotusta ei kuitenkaan viety eteenpäin ja lopulta kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.4.2011 antaa kaavoitus- ja ympäristölautakunnalle asemakaavamuutoksen valmisteluun uuden ohjeen, jossa kaavamuutos rajattiin koskemaan vain kortteileita 6, 8 ja 9. Kiinteistöyhtiön omistamat kiinteistöt 529-4-5-2, 529-4-2-14 ja 529-4-2-15 jätettiin pois suunnittelualueesta. Tämän mukainen Humalisto I – asemakaava hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa kesällä 2012 ja se sai lainvoiman 4.10.2013.

2.1.4 Valituksen kohteena olevasta Manner-Naantalin osayleiskaavasta

Kiinteistöyhtiö jäi Humalisto I – asemakaavan vahvistumisen jälkeen siihen käsitykseen, että asemakaavoitusta jatketaan aiemmin suunnitellulla tavalla ja vuoden 2002 yleiskaavan mukaisesti myös Kiinteistöyhtiön kiinteistöjen osalta. Yhteisenä ajatuksena oli tehdä asemakaava ensin valmiiksi Humalisto I – aluetta koskien ja jatkaa kaavoitusta sen jälkeen ranta-alueen osalta. Kaupunki ei jostakin syystä kuitenkaan vienyt asemakaavoitusta tällä tavoin eteenpäin, vaan päätti sen sijaan kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 10.2.2014 käynnistää valituksen kohteena olevan Manner-Naantalin osayleiskaavan valmistelun. Kiinteistöyhtiön näkemyksen mukaan kaupungin ”mielenmuutoksen” perusteena ei voinut olla ainakaan se, etteikö Kiinteistöyhtiön omistamia kiinteistöjä olisi voitu korkeimman hallinto-oikeuden vuoden 2006 päätöksen jälkeen tehtyjen lukuisten lisäselvitysten perusteella käyttää asuntorakentamiseen.

Kaupunki ei ollut Manner-Naantalin osayleiskaavan valmistelun aikana millään tavoin yhteydessä Humaliston alueen keskeisiin maanomistajiin, mukaan lukien Kiinteistöyhtiö. Näin siitä huolimatta, että Kiinteistöyhtiön omistamille kiinteistöille tehtiin uuteen osayleiskaavaan totaalisesti aiemmasta poikkeavat kaavamerkinnät. Kiinteistöyhtiö on päässyt osallistumaan osayleiskaavan valmisteluun vain virallisten muistutusten muodossa. Muistutuksilla ei kuitenkaan ole ollut mitään vaikutusta kaavatyöhön.

Humaliston osayleiskaavassa 2002, kumotussa asemakaavassa 2004 ja sen jälkeen luonnostellussa asemakaavaehdotuksessa 2008/2009 Kiinteistöyhtiön valituksen kohteena olevat kiinteistöt olivat keskeisiltä osin AK-aluetta (kerrostalovaltaista asuntoaluetta). Suoraan mereen rajautuvana alueena kiinteistöt olivat Kiinteistöyhtiön/YIT Rakennus Oy:n näkökulmasta taloudellisessa mielessä ehdottomasti arvokkainta aluetta, mikä seikka oli hyvin kaupungin tiedossa jo tavoitesopimusta 20.9.2000 tehtäessä ja kaiken aikaa sen jälkeenkin. Tästä huolimatta kiinteistöjen kaavamerkinnät muutettiin - Kiinteistöyhtiön mielipidettä kysymättä - Manner-Naantalin osayleiskaavassa siten, että niitä koskevat nyt merkinnät TP (työpaikka-alue), VL/s (lähivirkistysalue) ja LS (satama-alue). Käytännössä näiden merkintöjen seurauksena alueelle rakentaminen ei Kiinteistöyhtiön osalta ole tulevaisuudessa enää mahdollista.

Huomionarvoista on, että näin merkittäviä muutoksia ei ole osayleiskaavassa perusteltu mitenkään! Tosiasiaan on, että Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitetut maankäyttövaraukset kaavan tarkkuus huomioon ottaen ohjaavat alueen maankäyttöä kiinteistökohtaisesti. Kiinteistöyhtiön tonttien tuleva maankäyttö on näin ollen tosiasiallisesti tullut ratkaistuksi osayleiskaavan aluevarauksilla. Kiinteistöyhtiöllä ei ole mahdollisuutta käyttää kiinteistöjä muuhun tarkoitukseen.

Kaava-aineistossa ei ole suoritettu vertailua Kiinteistöyhtiön kiinteistöjen osalta voimassa olevan ja suunnitellun osayleiskaavan välillä eikä myöskään vertailua suunnitellun osayleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan

välillä. Osayleiskaavassa ei liioin ole perusteltu millään tavalla sitä, minkälaisiin laskelmiin, suunnitelmiin taikka tarpeisiin perustuu kiinteistöjen keskeisen osan nimeäminen TP-alueeksi. Perusteita ei ole esitetty sillekään, minkälaisille laajenemisenäkymille perustuu satama-alueen (LS) ”ulottaminen” syvemmälle Kiinteistöyhtiön kiinteistölle 529-4-2-15.

2.2 Päätöksen lainvastaisuus

Kiinteistöyhtiö katsoo, että valituksen kohteena oleva päätös on lainvastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Kiinteistöyhtiön näkemyksen mukaan yhtiölle aiheutuisi kyseisessä lainkohdassa tarkoitettua kohtuutonta haittaa, mikäli valituksen kohteena oleva osayleiskaava jäisi voimaan yhtiön omistamien kiinteistöjen osalta. Tämän vuoksi osayleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös tulee kumota vaadituilta osin.

Oikeuskirjallisuudessa (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Hallberg ym., 2015, s. 296) on todettu, että

”Maanomistajalle aiheutuvaa haittaa peilataan suunnitelmaan kokonaisuudessaan, alueen aikaisempaan käyttötarkoitukseen sekä siihen, miten aluevaraukset ovat aikaisemmasta suunnitelmasta kehittyneet, ja erityisesti paikallisten olosuhteiden asettamiin vaatimuksiin. Kohtuuttomuus arvioidaan lähtien yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten kokonaisvaikutuksista maanomistajan asemaan.

...

Huomioon otetaan paitsi maanomistajalle yleiskaavasta koituva hyöty, myös alueen sijainti, muiden kilpailevien maankäyttötarpeiden painavuus ja muiden maanomistajien kohtelu kaavoituksessa.”

Käsiteltävänä olevassa tilanteessa lähtökohtana on a) tavoitesopimus 20.9.2000, b) tavoitesopimuksen pohjalta laadittu verraten tuore osayleiskaava 2002 ja c) asemakaavatyö, joka vuoteen 2013 asti lähti yksiselitteisesti siitä, että Kiinteistöyhtiön maa-alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen aikaisempi käyttötarkoitus oli siten yksiselitteisesti asuntorakentaminen. Olosuhteet alueella eivät ole muuttuneet millään tavoin osayleiskaavan 2002 laatimisen jälkeen, eikä kaupungin ”mielenmuutos” - yllä esitetyn mukaisesti - perustu ainakaan alueella laadittuihin tutkimuksiin taikka selvityksiin.

Manner-Naantalin osayleiskaavasta ei koidu Kiinteistöyhtiölle/YIT Rakennus Oy:lle minkäänlaista ”menetystä korvaavaa” hyötyä. Osayleiskaavassa ei siis ole aiempaan osayleiskaavaan verrattuna lainkaan sellaisia muutoksia, joiden voisi katsoa olevan Kiinteistöyhtiön/YIT Rakennus Oy:n edun mukaisia. Kokonaisarvioinnissa Kiinteistöyhtiölle aiheutuu siten Manner-Naantalin osayleiskaavasta yksinomaan haittaa ja taloudellista vahinkoa.

Kiinteistöyhtiö/YIT Rakennus Oy on itse toiminut suhteessa kaupunkiin täsmälleen tavoitesopimuksessa 20.9.2000 sovitun mukaisesti myymällä kaupungille kiinteistön 529-4-2-16 ja määräalan kiinteistöstä 529-4-2-15 edesauttaakseen sataman toimintaedellytyksiä. Lisäksi Kiinteistöyhtiö/YIT Rakennus Oy purki kustannuksellaan ns. sahan alueella olleet vanhat rakennukset kaupungin toiveiden mukaisesti. Oletuksena näissä toimenpiteissä oli se, että myös kaupunki osaltaan toimii vastavuoroisesti tavoitesopimuksessa sovitulla tavalla. Kiinteistöyhtiölle/YIT Rakennus Oy:lle on lisäksi aiheutunut huomattava määrä kustannuksia kaavatyön eri vaiheissa laadituista selvityksistä ja suunnitelmista. Pääosa niistä on tehty kaupungin toivomuksesta ja pyynnöstä.

Mikäli Manner-Naantalin osayleiskaavaa ei kumota, aiheutuu siitä huomattavaa taloudellista vahinkoa Kiinteistöyhtiölle. Nykyisessä muodossaan – TP-, VL- ja LS – alueena - tonteille ei ole mahdollista laatia sellaista asemakaavaa, joka mahdollistaisi taloudellisesti järkevän rakentamisen. Vuoden 2002 osayleiskaavan ja vuoteen 2013 asti suunnitteilla olleen

asemakaavan mukaan taas Kiinteistöyhtiön kiinteistöt olisivat muodostaneet poikkeuksellisen arvokkaan merellisen asuntorakentamisalueen venesatamiseen yms.

Yllä esitetyin perustein Kiinteistöyhtiö katsoo, että osayleiskaavan yllä kuvattu muuttaminen vastoin Kiinteistöyhtiön tahtoa aiheuttaa Kiinteistöyhtiölle kokonaisuutena arvioiden kohtuutonta haittaa.

Toisena valitusperusteena Kiinteistöyhtiö vetoaa siihen, että kaavoitusmenettelyssä ei ole toimittu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti. Kyseisen lainkohdan mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Yllä esitetyn mukaisesti Kiinteistöyhtiön kiinteistöjen yleiskaavamerkintöjen radikaalin muuttamisen perusteita ei ole kaavoituksen yhteydessä selvitetty taikka perusteltu millään tavalla. Tilanteessa, jossa on olemassa tuore - osayleiskaavaprosessin aloitusvaiheessa vain noin 10 vuotta vanha - osayleiskaava ja jossa aluetta on lähivuosina asemakaavoitettu täysin uudesta osayleiskaavasta poikkeavalla tavalla, ei kyseisen kaltaista muutosta – täyskäännöstä - voi tehdä siten, että sen perusteista vaietaan täysin. Muutoksen tulee perustua asianmukaisiin selvityksiin ja tutkimuksiin (esimerkiksi siitä, että muutamassa vuodessa olosuhteet olisivat muuttuneet siten, että aiemmin asuntorakentamiskohdeeksi yhdessä ajateltu alue soveltuukin paremmin työpaikka-, viher- ja satama-alueeksi). Tällaisia selvityksiä ja tutkimuksia ei nyt ole tehty, minkä vuoksi osayleiskaava on lainvastainen.

Kolmantena lainvastaisuusperusteena Kiinteistöyhtiö vetoaa siihen, että Kiinteistöyhtiölle ei ole alueen keskeisenä maanomistajana annettu kaavoitusprosessissa maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n edellyttämällä tavalla mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

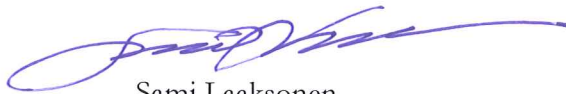
Yllä esitetyin perustein valituksen kohteena olevaa osayleiskaavaa on pidettävä lainvastaisena. Hallinto-oikeuden on kumottava osayleiskaava valituksessa tarkoitetuilta osin.

3 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Turussa, 9. päivänä maaliskuuta 2017

KIINTEISTÖ OY NAANTALIN HUMALISTO

Laati:



Sami Laaksonen
asianajaja, varatuomari, Naantali

LIITTEET:

Tavoitesopimus 6.9.2000 (Liite 1)

Karttatulosteet (Liitteet 2 – 4)

Ote yleiskaavasta 2002 (Liite 5)

Valittajan mielipide ja muistutukset kaavaprosessissa (Liitteet 6 – 8)

Ote Naantalin kaupungin laatimasta katsauksesta koskien valituksen kohteena olevan alueen kaavoitushistoriaa (Liite 9)

Valituksen kohteena oleva päätös (Liite 10)