

29.06.2022

Dnro 20202/03.04.04.04.16/2020

PORIN KAUPUNKI	
Saap.	1. 07. 2022
PRIO n:o	2019-907
DNO	

Asia

Asemakaava

Valittaja**Päätös, josta valitetaan**

Porin kaupunginvaltuusto, 24.08.2020 § 96

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Lujakumin asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos koskee Porin kaupungin Päärnäisten 6. kaupunginosan korttelin 13 tontteja 269, 270 ja 272 sekä osaa Katariinankadusta.

Valitus

Valtuuston päätös on kumottava siltä osin kuin kaavassa ei ole määrätty säilytettäväksi tontilla 269 sijaitsevaa ja tontin 271 rajaan ulottuvaa talousrakennusta tai vähintään talousrakennuksen muurattua takaseinää eikä tonttien 272 ja 271 rajalla olevaa aitaa taikka vähintään edellytetty vastaavan korkuisen aidan rakentamista. Kaupungin on korvattava valittajan oikeudenkäyntikulut.

Valittaja omistaa tontin samassa korttelissa, johon kaavamuutos kohdistuu. Kaavan valmisteluvaiheessa kukaan ei ottanut valittajaan yhteyttä ja kysynyt tämän mielipidettä asiassa. Vasta valmis ehdotus, jossa koko kortteli oli yhtä avointa tilaa, tuli kommentoitavaksi. Keskustelujen jälkeen kaavaan tuli lisäys, jossa on todettu, että tonttien 269 ja 271 rajalle on määrätty toteutettavaksi vähintään 1,8 m korkea aita tai umpiseinä näkösuojauksen vuoksi. Aita voidaan toteuttaa myös säilyttämällä osa paikalta purettavan talousrakennuksen takaseinästä tai hyödyntämällä sen rakentamiseen käytettyjä tiiliä. Kaavamuutoksessa ei ole myöskään riittävästi huomioitu Satakunnan Museon, Satakuntaliiton ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntojen ohjeita ja määräyksiä, joihin valittajakin on valituksessaan viitannut.

Tonttien 271 ja 269 rajalla olevan talousrakennuksen kunnosta ei ole mitään selvitystä. On vain perusteluitta todettu, ettei sitä voida säilyttää eikä

takaseinämuuria voida säilyttää ja että tonteilla olevat kaksi taloa voidaan purkaa. Valittajan teettämän selvityksen mukaan talousrakennuksen on 8.9.2020 pidetyssä katselmuksessa todettu olevan varsin hyväkuntoinen. Rakennus on aikanaan tehty teollisuustoimintaan ja siten vankkarakenteinen. Rakennus on säilynyt ilman merkittäviä painumia tai halkeamia, minkä vuoksi myös perustusten otaksutaan olevan varsin lujat ja tukevat. Selvityksen perusteella ei rakennuksen purkamiselle ole mitään tarvetta eikä ainakaan takaseinän purkamiselle. Talousrakennusta voi jatkossa uusiokäyttää, joten määräys talousrakennuksen säilyttämisestä ei ole kohtuuton.

Päärnäisen asemakaavaa on viimeksi muutettu vuonna 2012, mutta korttelissa 13 lienee voimassa tätä vanhempi asemakaava. Korttelin 13 tonttijako on vuodelta 1879 ja tontit on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1939. Kaavan valmisteluvaiheessa ei ole selvitetty, kumman tontin alueella tonttien 271 ja 269 välinen rakennuksen takaseinä/muuri on. Kaava- ja tonttiasiat ovat välttämättömiä tietoja, kun kaavamuutos koskee vain kolmea korttelin neljästä tontista.

Satakunnan Vaihemaakuntakaava 2:ssa suunnittelualue ja koko 6. kaupunginosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kohde nro 609046 Päärnäinen, IV kaupunginosa) Valittajan tontti rajautuu korttelin sisällä yhtäältä korkeaan tiilimuuriin, jossa on upea villiviini, sekä toisaalta rajalle ulottuvaan autotalliin ja siitä jatkuvaan korkeaan aitaan. Tontti on aina ollut suojainen ja näillä ”aidoilla” hyvin muusta korttelista erillään. Vaikka koko 6. kaupunginosan tontit ovat pieniä, tonttien rajoilla olevat talousrakennukset ja korkeat aidat rajaavat talojen pihapiirin tehokkaasti ja suojaisesti. Tämä on hyvin omaleimaista 6. kaupunginosan rakentamisessa eikä siitä voida kaavalla poiketa eikä sitä voida muuttaa. Vaikka joitakin huonokuntoisia päärakennuksia on saanut purkaa, on talousrakennukset pyritty kaikki säilyttämään. 6. kaupunginosan rakennustapaohjeista ilmenee, että tonttien talousrakennukset kehoitetaan säilyttämään, joskin niiden käyttötarkoitusta voidaan muuttaa.

Asemakaavamuutosta laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon rakennetun ympäristön vaalimista eikä sitä, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. Kaavamuutos poikkeaa 6. kaupunginosan kaavasta. Kaavamuutoksessa ei kuntalaisia ole kohdeltu tasapuolisesti ja muutos loukkaa yhdenvertaisuutta. Kaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on lainvastainen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

■■■■ on antanut vastineen. ■■■■ on pyydetty täydentämään oikeudenkäyntikuluvaatimustaan tarkentamalla kulujensa määrää.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Ratkaisun perustelut

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Lain 63 §:n 3 momentin mukaan kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Pykälän 2 momentin mukaan tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Pykälän 3 momentin mukaan, mitä 2 momentissa säädetään tiedottamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettuun kaavoituksen vireilletulosta ilmoittamiseen, jollei vireilletulosta ilmoiteta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Toteutunut vuorovaikutus ja oikeudellinen arviointi

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu kahdessa paikallisessa sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla 28.11.2018. Valittaja on esittänyt mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.3.–24.4.2020 ja nähtävillä olosta on tiedotettu 18.3.2020 päivätyllä kirjeellä luonnosvaiheessa kirjallisen mielipiteen jättäneille, muun ohella valittajalle. Valittaja on jättänyt muistutuksensa nähtävillä olleesta kaavamuutosehdotuksesta.

Kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antamassa lausunnossa on todettu, että valittajan mielipiteet ovat kaavaprosessin alusta asti pysyneet samansisältöisinä. Valittajan, kaavamuutoksen hakijan ja kaavoittajan kesken on järjestetty neuvottelu kaavamuutoksen alkuvaiheessa. Suunnittelualueella järjestettiin katselmus 26.3.2019, jolloin tavattiin ja kuultiin myös valittajaa paikan päällä. Kaavamuutosaineisto on valittajan pyynnöstä toimitettu hänelle postitse. Asemakaavaa on muutettu valittajan mielipiteiden johdosta kaavaprosessin aikana, mm. muuttamalla tontin 269 pysäköintijärjestelyjä siten, että tontin tuleva autokatos rajaa valittajan tonttia. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa aitaamisvaatimus (mu, 1,8 m) ulotettiin koskemaan myös valittajan tontin pohjoisrajaa. Tontin aitaaminen näin korkealla aidalla on jo valittajaa suosiva poikkeus 6. kaupunginosan rakennustapaohjeesta (2011), jossa korttelin sisäpuolisten aitojen korkeudeksi on annettu enintään 1,2 metriä.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunta päättää itsehallintonsa nojalla kaavan sisällöstä kuultuaan asiassa ensin osallisia. Kaavoitusmenettelyssä ja vuorovaikutuksessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä. Kaavan laatimiseen liittyy usein erilaisten näkemysten yhteensovittamista. Vuorovaikutusmenettelyssä osallisten esittämät mielipiteet ja asiantuntijaviranomaisten antamat lausunnot muodostavat osan asian valmisteluaineistosta. Vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei kuitenkaan rajoiteta kunnan toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain sekä muiden lakien asettamissa rajoissa. Näin ollen säännösten mukainenkaan vuorovaikutus ei välttämättä johda kaikkien esitettyjen näkemysten huomioon ottamiseen.

Kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksien turvaaminen on Lujakumin asemakaavamuutosta valmisteltaessa järjestetty edellä kuvatuin tavoin ja tämä menettely täyttää mainittujen säännösten vaatimukset. Asemakaavamuutosta valmisteltaessa ei siten ole menetelty virheellisesti eikä päätös siten ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

Kaavamuutosalue ympäristöineen ja sen kaavatilanne

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Päärnäisten (6.) kaupunginosassa reilun kilometrin etäisyydellä Porin keskustasta länteen. Kaava-alueena on rengasliike Lujakumi Oy:n kolme liiketonttia Maantiekadun varressa. Muutosalueen pinta-ala on 1 689 m². Päärnäinen on Museoviraston laatimassa

inventoinnissa luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Kohdekuvauksen mukaan Porin kuudes kaupunginosa on yksi laajimmista ja yhtenäisimmistä puisista ruutukaavaan perustuvista 1800-luvun lopun esikaupunkialueista Suomessa. Alue rajautuu Maantiekadun toisella puolella Porin Vanhaan hautausmaahan, joka on myös RKY-alue ja osa Porin kansallista kaupunkipuistoa.

Satakunnan Maakuntakaavassa vuodelta 2011 kaavamuutosalue on osa taajamatoimintojen aluetta (A) ja matkailun kehittämisvyöhykettä (mv2). Satakunnan Vaihemaakuntakaava 2:ssa vuodelta 2019 kaavamuutosalue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh-1, kohde n:o 609046, Päärnäinen, VI kaupunginosa).

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 vuodelta 2007 kaavamuutosalue on osa asuntoaluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (A/S-1). Maantiekadun varteen on osoitettu melunsuojaustarve (s-1). Kaupunginosa on osoitettu suojelukohteeksi nro 12, 6. kaupunginosa eli Päärnäinen, ruutukaava-alueen puutalokorttelit.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2012 kaavamuutosalue korttelissa 13 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavassa on annettu runsaasti rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä. Kaavamuutosaluetta ympäröivät A-24/s ja A-25 korttelialueet, joille on annettu suunnittelumääräyksiä koskien mm. julkisivukorkeutta, lattiatason korkeutta katutasosta, kattomuotoa ja katon suuntausta suhteessa katuun, ikkunoiden sijoitusta julkisivuissa, talousrakennuksia ja autokatoksia, materiaaleja ja väritystä sekä tontin aitaamista.

Valittaja omistaa korttelin 13 tontin 271, joka ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Tämä tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A-24 ja sitä koskee suojelumääräys /s, Alue jolla ympäristö säilytetään. Tontilla 271 sijaitsevaa asuinrakennusta ja autotallia sekä tontilla 272 sijaitsevaa kivirakennusta koskee suojelumerkintä sr-38, Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttäen. Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus, tavoitteet ja sisältö

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyiset Lujakumin liiketontit asuinrakennusten korttelialueeksi yritystoiminnan siirtyessä muualle. Tonteille on tarkoitus rakentaa kaksi uutta rivitaloa vanhojen rakennusten tilalle, minkä lisäksi tontilla 272 oleva rakennus on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön. Asemakaavan tavoitteena on, että tuleva rakentaminen

sopii toteutustavaltaan Päärnäisten kaupunginosaan ja toteuttaa alueen laajan suojeleusasekaavan tavoitteita. Suojelukaavan määräykset siirretään ja päivitetään vastaamaan kohteen erityispiirteitä. Aiemmin jo suojellun entisen panimorakennuksen suojelua jatketaan sr-38 -merkinnällä.

Valtuuston hyväksymässä asemakaavamuutoksessa alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä A-24. Tontilla 272, Maantiekadun ja Väinönkadun kulmauksessa sijaitseva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-38, kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota koskeva kaavamääräys vastaa voimassa olevan asemakaavan määräystä. Tonteille 270 ja 269 on osoitettu rakennusalat kadun varteen niiden suuntaisesti. Rakennusalojen rakennusoikeus on 350 kerrosalaneliömetriä ja kerrosaluku lu2/3, jossa murtoluku osoittaa, kuinka suuren osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille 270 osoitetun rakennusalan Maantiekadun puoleisella sivulla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Lisäksi tonteille on osoitettu talousrakennuksen rakennusalat, joista tontin 269 rakennusala sijoittuu tontin 271 vastaiselle rajalle. Tonttien 272 ja 269 tontin 271 vastaiselle rajalle on osoitettu kaavamerkintä MU, Muuri/seinä, joka tulee säilyttää tai korvata vähintään 1,8 metriä korkealla umpinaisella aidalla tai talousrakennuksen taustaseinällä. Lisäksi korttelialuetta koskevan yleismääräyksen mukaan tontti on aidattava katua vasten vähintään 1,2 metrin ja enintään 1,8 metrin korkealla umpinaisella puuaidalla. Lisäksi kaavassa on useita muita korttelialuetta koskevia yleisiä määräyksiä julkisivuista, kattomuodosta, ikkunoista, materiaaleista ja värityksistä, pihosta, purkamisesta ja rakentamisesta sekä päärakennuksista.

Tehdyt selvitykset

Kaavamuuotosalueen rakennuskanta on inventoitu 6. kaupunginosan kokonaisinventoinnin yhteydessä vuosina 2008 ja 2009.

Rakennusinventoinnista käy ilmi, että tontilla 269 sijaitseva pulpettikattoinen rengashalli on vuonna 1928 rakennettu ulkorakennus. Vuonna 1968 rakennus muutettiin Lujakumin rengaspinnoittamoksi. Väliseinät poistettiin ja toinen kerros otettiin käyttöön. Pohjoispäätyyn tehtiin isot ovet ja pihanpuoleiseen pitkään sivuun tuli neljä suurta ovea ja kaksi isoa ikkunaa. Eteläseinä rakennettiin uudelleen ja se on nykyään lautavuorattu. 1990-luvulla rakennusta jatkettiin tonteille 270 ja 272 ulottuvalla hallilla. Rakennus on mittasuhteiltaan ja sijoitukseltaan tyypillinen 6. osan rakennus, joka on kuitenkin kokenut merkittäviä muutoksia niin sisätiloiltaan kuin julkisivuiltaan. Rakennus on hyvässä kunnossa. Siitä ei ole säilynyt muuta alkuperäistä kuin naapuritontille 271 näkyvä takaseinä. Rakennuksella on inventoinnin mukaan merkitystä 6. kaupunginosan ympäristön kannalta ja se on arvioitu luokkaan C: säilyttäminen suotavaa.

Edelleen rakennusinventoinnista käy ilmi, että tontilla 271 sijaitsevat 1950-luvulla rakennettu satulakattoinen, rapattu rakennus ja vuonna 1961 rakennettu

autotalli ovat tärkeitä alueen kulttuurihistoriallisen luonteen ja ympäristön kannalta ja siten säilytettäviä. Rakennukset on arvioitu luokkaan B: merkittävä rakennus. Samoin luokkaan B kuuluvaksi on arvoitu Maantiekadun ja Väinökadun kulmassa tontilla 272 sijaitseva 1900-luvun alussa Bäckmanin olutpanimona toiminut kivirakennus, jonka toinen osa on 3-kerroksinen ja toinen osa 2-kerroksinen. Rakennuksessa on vuodesta 1959 lähtien toiminut Lujalan kumikorjaamo. Edelleen inventoinnista käy ilmi, että korttelialueen muut rakennukset on arvioitu kuuluvaksi luokkaan C. Näitä ovat tontilla 270 sijaitseva Maantiekatuun rajautuva asuinrakennus ja tontilla 269 sijaitseva vuonna 1933 rakennettu asuinrakennus, joka on muutettu rengasvarastoksi 1960-luvulla. Muut suunnittelualan rakennukset ovat talousrakennuksia ja katoksia.

Valittaja on valituksensa liitteenä toimittanut rakennusinsinöörin 20.9.2020 päivätyn tontilla 269 sijaitsevaa rengashallia koskevan lausunnon, jonka mukaan johtopäätöksenä katselmuksesta on voitu todeta, että mitä todennäköisimmin muurattu seinärakenne on mahdollista jättää noin 3,5–4 metriä korkeaksi, tontteja rajaavaksi rakenteeksi, vaikka muu rakennus purettaisiin. Mikäli rakenne jätetään muuriksi tonttien väliin, on lopullinen korkeus sekä mahdollinen tuentarve tarkistettava rakennesuunnittelijan toimesta.

Kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan tontteja 269 ja 271 rajaavan talousrakennuksen tiilestä muuratun takaseinän kunto ja käytettävyys selviävät lopullisesti vasta rakennusta purettaessa, minkä takia sen sitovaa suojelua kaavassa on haluttu välttää.

Edelleen kaupunginhallituksen lausunnossa on todettu, että rengashalli sijaitsee tontilla 269. Kaavan pohjakartta on tarkistettu ja rengashallin takaseinä/muuri on kiinteä osa hallia.

Oikeudellinen arviointi

Selvitysten riittävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan lain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman

toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun ohella kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n 1 momentin mukaan asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

Hallinto-oikeus toteaa, että valittajan tonttia rajaavasta talousrakennuksesta on tehty kattava rakennushistoriallinen selvitys osana Päärnäisten alueen kokonaisinventointia. Siinä rakennus on arvotettu alimpaan luokkaan C ja sillä on todettu olevan arvoa kaupunginosan ympäristön kannalta. Talousrakennuksen tiilestä muuratun takaseinän käytettävyyttä sellaisenaan selviää vasta sen jälkeen, kun rakennus muutoin on purettu. Talousrakennuksen kunto ja sen arvot on selvitetty tarpeellisessa määrin. Asiassa ei myöskään ole tullut esiin sellaista, jonka perusteella asemakaavan pohjakartta olisi yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittämätön taikka talousrakennuksen tai sen muuratun takaseinän sijaintia olisi tullut enemmästi selvittää.

Edellä todetut selvitykset antavat riittävät tiedot arvioida asemakaavamuutoksen sisältövaatimusten täyttymistä siltä osin kuin valituksessa on kysymys. Valtuuston päätös ei ole valituksessa esitetyin perustein lainvastainen.

Asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun ohella viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Suomen perustuslain 6 §:n mukaan ketään ei ilman hyväksyttävää perustetta saa asettaa eri asemaan.

Arvioidessaan asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu ainoastaan tehdyn kaavapäätöksen laillisuuden arvioiminen. Hallinto-oikeus ei siten voi kumota tai muuttaa kaavapäätöstä sillä perusteella, että kaavan talousrakennukset säilyttävä vaihtoehto olisi valittajan näkökulmasta parempi. Valtuusto voi kaupungin ylimpänä päätösvaltaa käyttävänä toimielimenä sille itsehallintoonsa kuuluvan harkintavallan nojalla valita sellaisen kaavaratkaisun, joka parhaiten vastaa kaupungin maankäytön suunnittelun tarpeita. Valtuuston harkintavaltaa rajoittavat ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset sekä yleiset hallinto-oikeudelliset, harkintavaltaa rajoittavat periaatteet.

Valittajan omistama tontti ei kuulu kaavamuutosalueeseen, mutta muodostaa neljäsojan sen kohteena olevasta korttelista. Valituksessa on erityisesti kyse valittajan tontin näkösuojauksesta, johon asemakaavamuutoksen toteutuminen tulisi aiheuttamaan muutoksia. Näitä muutoksia lieventämään on asemakaavaan valittajan tontin vastaisille rajoille otettu määräys, jonka mukaan muuri/seinä tulee säilyttää tai korvata vähintään 1,8 metriä korkealla umpinaisella aidalla tai talousrakennuksen taustaseinällä. Valittajan tontti säilyttää siten Päärnäisten kaupunginosalle tyypillisen ilmeensä, vaikka aidan korkeus valittajan toiveiden mukaisesti poikkeaaakin siitä, mitä alueella voimassa olevassa rakennustapaohjeessa on esitetty. Asemakaava luo siten tältä osin edellytykset viihtyisälle elinympäristölle.

Rakennusinventoinnin mukaan valittajan tontin rajalla olevalla talousrakennuksella tai sen muuratulla takaseinällä ei ole erityisiä rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, joiden vuoksi se olisi asemakaavassa suojeltava. Kaavaratkaisu ei siten hävitä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja asemakaavan sisältövaatimuksissa tarkoitettulla tavalla.

Perustuslaista ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa sitä, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Voimassa olevassa Päärnäisten alueen asemakaavassa on korttelissa 13 osoitettu kaavamerkinnällä sr-38 suojeltavaksi rakennukset, jotka inventoinnin mukaan on arvioitu luokkaan B. Samoin on toimittu valtuuston nyt hyväksymässä asemakaavan muutoksessa, eikä rakennusinventoinnissa C-luokkaan arvotettuja rakennuksia ole suojeltu. Kaavaratkaisu ei siten ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, vaikka tontilla 269 sijaitsevaa talousrakennusta tai sen muurattua takaseinää ei asemakaavassa ole suojeltu. Asiassa ei ole tullut esiin muutakaan sellaista, jonka perusteella kaavaratkaisu olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Valtuuston päätös asemakaavamuutoksen hyväksymisestä ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Paula Heino joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Suomen perustuslaki 6 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 54 § 2 mom, 54 a § 1 mom, 62 § 1 mom,
63 § 3 mom ja 188 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom ja 30 § 1–3 mom

Kuntalaki 135 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit [REDACTED]
[REDACTED] Asian on esitellyt [REDACTED].

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

[REDACTED]
[REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa

Jäljennös

Porin kaupunginhallitus

Tiedoksi tilastollista seuranta varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ
OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Lopputuloksesta riippumatta maksu peritään kuitenkin veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistunmaksulaki (1455/2015)