

17.06.2025

Dnro 127/03.04.04.04.16/2025

Asia Asemakaava

Valittaja As Oy Ratsumies

Päätös, josta valitetaan

Turun kaupunginvaltuusto, 16.12.2024 § 192

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rusthollinrinteen asemakaavamuutoksen, jolla mahdollistetaan kahden kerrostalon rakentaminen sekä nykyisen kaksikerroksisen seurakunta- ja liikerakennuksen purkaminen.

Kaavoituspäällikkö on 20.1.2025 päättänyt hallintolain 51 §:n mukaisena oikaisuluonteisena kirjoitusvirheen korjauksena lisätä kaavakartalle pihakannen ylimmän sallitun korkeusaseman (+28.0pi).

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus lisääntyy 3 900 m²:llä, mikä on kohtuutonta. Kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa päättämällä näin massiivisesta rakennusoikeuden ylityksestä suhteessa tontin pieneen kokoon, kun näin valtavaa ylitystä ei ole saman kokoluokan tontilla Uittamon alueella.

Kaavamuutoksessa tontille suunnitellut kuusi- ja kahdeksankerroksiset rakennukset eivät tue ajatusta yhtenäisestä Vanhan Uittamon Rusthollinkadun kaava-alueesta. Kerrosluku on korttelin muihin taloihin nähden maisemaan sopimaton ja muutenkin kohtuuton. Rakennukset varjostavat olemassa olevia rakennuksia ja peittävät näkymät useilta asunnoilta. Kerrosluvun pitäisi olla sama kuin muilla korttelin rakennuksilla, kolme asuinkerrosta ja katutaso-/kellarikerros. Kaavamuutosalueen rakennuksia ei tulisi verrata naapurikorttelin mäen laella sijaitseviin pistetaloihin.

Kaikkien asuntojen autot eivät tule mahtumaan rakennusten alle rakennettavaan autohalliin. Tämä muodostaa koko alueelle ongelman, koska tienvarsipysäköintipaikkoja on jo tällä hetkellä melko vähän ja kaupungin suunnitelmat vähentää tai muuttaa julkista liikennettä Rusthollinkadulta lisäävät autojen määrää alueella.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Valittaja on antanut vastineen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Ratkaisun perustelut

Kaavamuutoksen lähtökohtia

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Uittamon kaupunginosassa noin viiden kilometrin etäisyydellä Turun kaupungin keskustasta. Pinta-alaltaan 2 602 m²:n kokoinen muutosalue käsittää korttelin 18 tontin 6. Tontilla sijaitsee vuonna 1970 rakennettu Uittamon seurakuntakoti ja liiketiloja. Tontti rajautuu pohjoisessa Rusthollinrinteeseen, idässä valittajana olevan Asunto-Oy Ratsumiehen tonttiin, etelässä palvelutalon tonttiin ja lännessä Rykmentintiehen. Rakennuspaikan lähialueella on väljää vaihtelevan korkuista 1960- ja 1970-luvuilla rakennettua asuinkerros- ja rivitaloaluetta. Alueen rakennukset on sijoitettu maanpinnan muotoja mukaillen siten, että korkeat kahdeksankerroksiset kerrostalorakennukset ovat idässä mäen päällä ja matalat rivitalot lännessä lähempänä merta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen liikerakennusten korttelialue asuinkäyttöön. Tarkoituksena on mahdollistaa tontin nykyisen rakennuksen purkaminen ja rakentaa tilalle kerrostaloasumista.

Alueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty ja 10.8.2024 voimaan tullut Turun yleiskaava 2029, jossa alue on asuinaluetta (A). Muutosalue kuuluu tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen, joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Kohdealuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan muun ohella alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään.

Kaavamuutosalueella on voimassa vuonna 1969 voimaan tullut asemakaava, jossa muutosalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Kaava-alueen sallittu kerrosala on 1 300 m². Rakennusten suurin sallittu varsinainen

kerrosluku on II. Lisäksi kaavassa on osoitettu pysäköimispaikka, pihamaata, istutettava tontinosa ja yleistä jalankulkua varten varattava korttelinosa.

Kaavamuutoksen sisältö pääpiirteissään

Hyväksytyssä asemakaavassa kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontin itäreunaan Rusthollinrinteen varteen on osoitettu kahdeksankerroksinen rakennus, jonka ylin korkeusasema on +53,5. Tontin länsireunaan Rykmentintien varteen on osoitettu kuusikerroksinen rakennus, jonka ylin korkeusasema on +44,5. Tontin rakennusoikeus on 5 200 k-m².

Kaavan kaupunkikuvaa koskevien yleisten määräysten mukaan Rykmentintien varressa alimpaan kerrokseen tulee sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, työskentely- tai kokoontumistilaa yhteensä vähintään 100 k-m² ja näiden tilojen ikkunoiden tulee olla näyteikkunatyypisiä. Lisäksi uudisrakennuksen massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen ympäristönsä kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopuoinnussa alueen luonteen kanssa. Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaviranomaista.

Kaavaselostuksen mukaan tontin tehokkuus on $e=2.00$.

Kaupunginvaltuuston toimivaltaa ja maanomistajien yhdenvertaista kohtelua koskevat valitusperusteet

Hallinto-oikeus toteaa, että valtuusto voi kunnan ylimpänä päätösvaltaa käyttävänä toimielimenä sille itsehallintoonsa kuuluvan harkintavallan nojalla valita sellaisen kaavaratkaisun, joka parhaiten vastaa kunnan maankäytön suunnittelun tarpeita. Kunnan harkintavaltaa rajoittavat ainoastaan alueidenkäyttölaissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset sekä yleiset harkintavaltaa rajoittavat periaatteet. Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu ainoastaan tehdyn kaavapäätöksen lainmukaisuuden arvioiminen. Hallinto-oikeus ei siten voi kumota tai muuttaa kaavapäätöstä sillä perusteella, että jokin toinen kaavaratkaisu valittajan mukaan olisi parempi tai tarkoituksenmukaisempi.

Suomen perustuslain 6 §:n 1 momentista ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole maankäytöllisiä perusteita.

Kaavamuutosalueen lähialueen rakentaminen on toteutunut noin 50-60 vuotta sitten. Karttatarkastelun perusteella nyt hyväksytyssä kaavamuutoksessa tontille on osoitettu tehokkaampaa rakentamista kuin muutosalueen lähialueella. Lisäksi kaavamuutoksen kohteena oleva tontti eroaa lähialueen tonteista kooltaan ja nykyiseltä käyttötarkoitukseltaan. Kun lisäksi otetaan huomioon, että muutosalue kuuluu tuoreen yleiskaavan tiivistyvän kestävän

kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen, hallinto-oikeus katsoo, että kaavamuutoksen mukaiselle rakennustehokkuudelle on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Asemakaavamuutos ei siten ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta.

Kaavan sisältövaatimuksia koskevat valitusperusteet

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on lailla 752/2023 muutettu alueidenkäyttölainsi 1.1.2025 alkaen.

Alueidenkäyttölain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun ohella viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Viihtyisä elinympäristö

Kaavaselostuksen mukaan alueelle saapumisen uudeksi maamerkiksi rakentuu kaksi uutta pistetaloa. Pistetalot ovat alueen vanhalle rakennustavalle ominaisia, mutta sijoittumisen periaate muuttuu merkittävästi, kun kuusi- ja kahdeksankerroksiset pistetalot tuodaan mäen harjan sijaan rinteeseen. Uusien pistetalojen räystäs nousee rinteeseen sijoittuvien lamellitalojen räystäitä korkeammalle, mutta jää selvästi vanhoja pistetaloja matalammalle. Uudet kerrostalot tulevat näkymään kaukomaisemassa ja tuovat siihen uuden selvästi havaittavan elementin. Vanhat pistetalot säilyttävät kuitenkin asemansa alueen selkeänä, muuta rakentamista korkeampana maamerkkinä. Korkeampi rakennusmassa nousee puiden latvuslinjaa korkeammalle ja sijoittuu pääkatselusuunnassa pääosin vanhojen pistetalojen eteen. Matalampi rakennusmassa jää lähes kokonaan puiden taakse. Korkeampikin rakennus jää selvästi vanhoja rakennuksia matalammaksi eikä selkeästi muuta olemassa olevaa silhuettia.

Edelleen kaavaselostuksen mukaan kaavatyön yhteydessä on laadittu viitesuunnitelmasta varjostusanalyysi (Arco Architecture Company Oy, 2024). Uuden rakentamisen varjostuksen merkittävyyttä vähentää se, että kaava-alue sijaitsee lähimpien rakennusten luoteis- ja pohjoispuolella. Kaavaselostuksen mukaan tehdyn analyysin perusteella voidaan todeta, että kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei aiheuta merkittävää varjostusta olemassa oleville rakennuksille. Auringonlaskun aikaan uusien rakennusten varjot ulottuvat lähimpiin rakennuksiin ja peittävät auringonlaskun näkymisen joidenkin asuntojen ikkunoista.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan liikerakennuksen purkamista ja siten väistämättä muuttaa

maisemaa. Kaavamuutoksessa osoitetut pistetalot ovat kuitenkin alueelle ominaisia. Kaavan kaupunkikuvaa koskevilla määräyksillä sopeutetaan kaavassa osoitettu uudisrakentaminen nykyiseen kaupunkikuvaan. Kaavamuutos ei siten ole valituksessa esitetyillä perusteilla viihtyisää elinympäristöä koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen. Pelkästään se, että kaavamuutoksen mahdollistamat uudet kerrostalot ovat samassa kohtaa rinnettä sijaitsevia muita kerrostaloja korkeampia, ei anna aihetta arvioida asiaa toisin. Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat muutokset maisemakuvaan ja naapuritonttien asunnoista avautuviin näköaloihin eivät ole sellaista elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, jota asemakaavan sisältövaatimusta koskevassa säännöksessä tarkoitetaan.

Liikenteen järjestäminen

Kaavamuutoksessa tontille on osoitettu piha-alue, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi siten, että kannen alle saa rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen muun ohella pysäköintitiloja yhteen kerrokseen. Pysäköintiä koskevien kaavan yleisten määräysten mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti: asuminen 1 ap / 100 k-m², toimistot 1 ap / 80 k-m², liiketilat 1 ap / 100 k-m² ja vieraspaikat 1 ap / 10 asuntoa.

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alue sijoittuu tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle, joka sijaitsee yli kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Kaavamuutoksessa on osoitettu autopaikkoja Turun kaupungin autopaikkojen mitoitusohjeen mukaisesti. Asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on arviolta 57 autopaikkaa. Alueella on leveät kadut ja kadunvarsipysäköinti on siten mahdollista, mutta kapasiteetti on jo kokonaan käytetty. Uusia asukkaita arvioidaan tulevan noin 100.

Hallinto-oikeus toteaa, että alueidenkäyttölaissa taikka muissakaan säännöksissä tai määräyksissä ei ole sitovasti määrätty asemakaavoissa osoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärää. Kun otetaan huomioon pysäköintipaikkojen määrää koskevat kaavamääräykset ja alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, pysäköintipaikkojen lisääntyvään tarpeeseen on varauduttu riittävästi. Edellä todetun perusteella asemakaavamuutos ei ole vastoin liikenteen järjestämistä koskevaa asemakaavan sisältövaatimusta.

Yhteenveto

Kaupunginvaltuuston päätös kaavamuutoksen hyväksymisestä ei ole lainvastainen valituksessa esitetyin perustein.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
 Alueidenkäyttölaki 188 § 1 mom (976/2017)
 Kuntalaki 135 §

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 Satu Lehto, Satu Sundberg ja Tuomas Paulin. Asian on esitellyt Tuomas Paulin.

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

Jakelu**Päätös**

As Oy Ratsumies

Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

Turun kaupunginhallitus

Tiedoksi tilastollista seurantaan 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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**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:
Fabianinkatu 15	PL 180
00130 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

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

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ
OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 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.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)