

# HANGON KAUPUNGIN TEKNISEN LAUTAKUNNAN LAUSUNTO

Helsingin hallinto-oikeudelle

Asia

Valitus teknisen lautakunnan päätöksestä 21.1.2026 § 11  
(Kuningatarvuoren ranta- ja katusuunnitelman muutos)

Valittajat

Regatta Resorts Oy  
Asunto Oy Hangon Kuningatarvuori

Lausunnon antaja

Hangon kaupunki, tekninen lautakunta

## 1. Vaatimukset

Hangon kaupunki vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus

1. Hylkää Regatta Resorts Oy:n ja Asunto Oy Hangon Kuningatarvuoren valitukset kokonaisuudessaan,
2. Hylkää vaatimuksen päätöksen kumoamisesta tai palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, sekä
3. Hylkää vaatimuksen päätöksen täytäntöönpanon kieltämisestä.

## 2. Päätöksen tausta ja luonne

Teknisen lautakunnan 21.1.2026 tekemä päätös koskee Kuningatarvuoren ranta- ja katusuunnitelman muutosta, jossa on tarkistettu katualueiden ja yleisten alueiden korkeusasemia sekä teknistä toteutustapaa.

Suunnitelmamuutoksen tavoitteena on ollut:

- kohtuullistaa kustannuksia, jotka olisivat aiheutuneet poikkeavan korkeusaseman ja pengerryksen vajaatäytön aiheuttamana
- katujen ja yleisten alueiden turvallisuuden, esteettömyyden ja pitkäaikaisen kunnossapidettävyyden varmistaminen, sekä
- alueen viimeistely ja yhteensovittaminen alueella jo toteutuneen ja toteutuvan rakentamisen kanssa käytettävissä olevin resurssein.

Päätös on tehty alueidenkäyttölain sekä kuntalain mukaisessa toimivallassa ja asianmukaisessa järjestyksessä.

## 3. Valitusoikeudesta

Hangon kaupunki ei riitauta valittajan muodollista valitusoikeutta, mutta toteaa, että:

- valituksessa esitetyt väitteet liittyvät pääosin taloudellisiin ja sopimusoikeudellisiin intresseihin,

- tällaiset intressit eivät sellaisenaan laajenna hallintotuomioistuimen toimivaltaa arvioida katusuunnitelmia muilta kuin laillisuusperusteiltään.

Hallinto-oikeuden tutkittavaksi kuuluvat kysymykset rajoittuvat siihen, onko päätös syntynyt virheellisessä järjestyksessä, ylittänyt toimivallan tai muuten lainvastainen, ei siihen, onko päätös valittajan kannalta taloudellisesti edullinen.

#### **4. Lausunto valituksen perusteisiin**

##### **4.1 Kyse ei ole lainvastaisesta tai olennaisesta muutoksesta**

Valittaja esittää, että katujen noin 30 cm korkeustason muutos olisi vaikutuksiltaan olennainen ja heikentäisi alueen toimivuutta.

Hangon kaupunki toteaa, että kyseessä oleva korkeusaseman tarkistus on katusuunnittelulle tyypillinen tekninen hienosäätö. Kaupunki on päätöksentekonsa tueksi teettänyt Kuningatarvuoren eteläisen osan korkeuskartoituksen varmistukseksi, ettei korkeusasemamuutos vaikeuta hulevesien ohjausta tai alueen kuivatusratkaisuja. Kartoituksen perusteella suunnitelma turvaa hulevesien hallinnan kokonaisuutena eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia rakennetulle ympäristölle, päinvastoin korkeusasema antaa parempaa turvaa esteettömästi alueelle puhaltavaa lounaistuulta ja sen nostamia aaltoja vastaan.

Korkeusasemamuutoksilla ei ole vaikutusta rakennusten sisäänkäyntitasoihin, sillä rakennusten pääasiallinen sisäänkäynti sijaitsee pohjoispuolella, jossa ei ole suunniteltu tapahtuvan korkeusasemamuutoksia, eikä muitakaan muutoksia. Rakennusten eteläpuolella sijaitsevat asuntoterassit eivät myöskään ole muutoksen vaikutuspiirissä, koska rantaraitin ja terassien välissä on yleistä aluetta oleva rantaniitty, joka erottaa toisistaan katualueena toimivan Rantaraitin ja yksityiset piha-alueet.

Vaikka katu- tai rantaraitin korkeusasema voi yksittäisessä kohdassa olla noin 30 cm alkuperäistä suunnitteluratkaisua korkeammalla, on pääasiallinen korkeusaseman erotus tätä pienempi. Päätöksessä on lisäksi nimenomaisesti todettu, että mikäli jo rakennetun rakennuksen korkeusasema sitä edellyttää, rantaraitin korkeusasema voidaan toteuttaa paikallisesti myös alemmas. Näin suunnitelma mahdollistaa joustavan toteutuksen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Esteettömyyden osalta kaupunki toteaa, että vastoin valittajan väitteitä korkeusasemaratkaisut voivat parantaa kokonaisuutta: terassien ja puistoalueen välisen korkeuseron pienentyminen voi parantaa liikkumismahdollisuuksia ja esteettömyyttä.

Suunnitelmamuutokset eivät edellytä asemakaavan muuttamista eivätkä muuta tonttien rakennusoikeutta, käyttötarkoitusta tai kaavamääräyksiä. Alkuperäinen asemakaava on määritellyt rakentamisen reunaehdot, ja kaupungin tulee voida toteuttaa kaavan mukainen katu- ja yleisten alueiden infrastruktuuri tarkoituksenmukaisella, turvallisella ja pitkäaikaisesti kestäväällä tavalla. Tehdyt muutokset katusuunnitelmaan eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla olennaisia.

Muutetuissa suunnitelmissa ei ole lisätty yhtään ainoaa autopaikkaa. Liikuntarajoitteisille tarkoitettut 3 autopaikkaa ovat olleet aikaisemmissa suunnitelmissa aukiolla ja ne tarvitaan koska kyse on kaupunkilaisten tasapuolisesta mahdollisuudesta käyttää kaupungin yleisiä alueita virkistyskäyttöön.

##### **4.2 Päätös perustuu riittäviin selvityksiin**

Vastoin valittajan väitteitä päätöksenteon perusteena on ollut:

- hyväksytty asemakaava,
- aiemmin hyväksytty ranta- ja katusuunnitelma,
- alueen toteutuneeseen rakentamiseen liittyvät mittaukset,
- kaupungin teknisten asiantuntijoiden laatimat suunnitelmat ja arviot.

Alueidenkäyttölaki ei edellytä katu- ja ratasuunnitelmavaiheessa erillistä:

- kiinteistöarviointia,
- markkina-arvoanalyysiä, eikä
- yksityisoikeudellisten sopimussuhteiden taloudellista uudelleenarviointia.

Valittajan viittaamat korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut koskevat toisen tyyppisiä ja laajuudeltaan merkittävästi laajempia hankkeita, eikä niistä voida johtaa vaatimusta tällaisen teknisen suunnitelmamuutoksen laajemmista selvityksistä.

#### **4.3 Liikenne- ja katujärjestelyt**

Suunnitelmamuutos ei muuta katujen pääasiallista käyttötarkoitusta, katuverkkoa eikä liikenteellistä perusratkaisua.

- Läpiajoliikennettä ei lisätä eikä ohjata uudelleen.
- Jalankulun ja pyöräilyn reitit säilyvät entisellään tai paranevat esteettömyyden näkökulmasta.
- Pysäköintijärjestelyjä ei muuteta mitenkään aiemmasta, joten niihin ei kohdistu sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät erillistä liikenneselvitystä.

Kaupunki toteaa, että katusuunnitelman yhteydessä on arvioitu suunnitelman toiminnalliset ja liikenteelliset vaikutukset siinä laajuudessa kuin lain mukaan on tarpeen.

#### **4.4 Luottamuksensuoja**

Valittajan vetoama luottamuksensuoja ei estä kaupungin katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien tarkistamista.

- Toteutusyhteistyösopimus ei sisällä ehtoa, joka sitoisi kaupungin muuttumattomaan katujen korkeusasemaan.
- Sopimus ei poista kaupungin julkista vastuuta katujen turvallisesta ja tarkoituksenmukaisesta suunnittelusta.
- Luottamuksensuoja ei suojaa yksityistä toimijaa kaikilta tulevilta teknisiltä muutoksilta, vaan ainoastaan mielivaltaisilta ja ennakoimattomilta hallinnollisilta muutoksilta.

Tässä tapauksessa muutokset perustuvat tekniseen tarkoituksenmukaisuuteen ja yleiseen etuun, eivätkä ole kohdistuneet yksittäiseen toimijaan syrjivästi.

#### **4.5 Suhteellisuusperiaate**

Hallintolain 6 §:ssä tarkoitettu suhteellisuusperiaate on täyttynyt.

- Suunnitelmamuutos on ollut tarpeellinen tavoiteltuun päämäärään nähden.
- Muutokset ovat rajattuja ja teknisluonteisia.
- Kaupunki ei ole käytettävissä olevin keinoin voinut saavuttaa samaa toiminnallista lopputulosta vähemmän vaikuttavalla ratkaisulla ilman merkittäviä lisäkustannuksia, riskiä hulevesiongelmista ja kunnossapitokustannusten kasvusta.

#### 4.6 Vahingonkorvausvastuuta koskevat väitteet

Valituksessa esitetty vahingonkorvausuhka ei ole peruste hallintopäätöksen kumoamiselle.

- Mahdollinen vahingonkorvausvastuu arvioidaan erikseen yleisissä tuomioistuimissa.
- Hallinto-oikeus ei kaupungin käsityksen mukaan tutki vahingonkorvausvaatimusten perusteita tässä asiassa.
- Päätös ei ole lainvastainen eikä siten synnytä automaattisesti korvausvastuuta.

#### 5. Täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus

Hangon kaupunki on oma-aloitteisesti keskeyttänyt hankkeen toteutuksen ja odottaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen lainvoimaisuuden, koska kaupunki ei halua myöskään ottaa turhia taloudellisia riskejä asiassa. Hangon kaupunki kuitenkin katsoo, että täytäntöönpanokiellolle ei ole edellytyksiä;

- Päätöksen lainvastaisuus ei ole todennäköinen.
- Kyseessä on tekninen katu- ja yleisten alueiden toteuttaminen, jonka viivästyminen aiheuttaa haittaa yleiselle edulle, naapurustolle ja alueen kokonaisvaltaiselle valmistumiselle.
- Täytäntöönpano ei aiheuttaisi valittajalle sellaista oikeudenmenetyksen vaaraa, jota ei olisi mahdollista korjata myöhemmin, mikäli päätös poikkeuksellisesti kumottaisiin. Kaupungille kumoamisen myötä aiheutuisi kuitenkin lisäkustannuksia ja siksi toteutusta on päätetty lykätä.

Kuntalain 143 §:ssä tarkoitettu täytäntöönpanokielto on poikkeus, eikä sen edellytykset tässä asiassa täyty.

#### 6. Yhteenveto

Teknisen lautakunnan päätös:

- on tehty toimivaltaisessa viranomaisessa,
- perustuu riittäviin selvityksiin,
- ei loukkaa luottamuksensuojan eikä suhteellisuusperiaatteen vaatimuksia,
- ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tai kuntalain vastainen.

Valitus perustuu pääosin taloudellisiin ja yksityisoikeudellisiin intresseihin, jotka eivät muodosta laillisuusperustetta päätöksen kumoamiselle.

**Hangon kaupunki**

Tekninen lautakunta