

Oulun käräjäoikeus
Maaoykeus
Torikatu 34, PL 141,
90101 Oulu

Vastauspyyntö Dnro M 25/18415

Lausunto Raahen ranta-alueiden huvilapalstojen vuokralais- ten maaoykeudelle 14.8.2025 tekemään valitukseen yksityis- tietoimituksista

Käräjäoykeuden Oulun tuomiopiiressä toimiva maaoykeus on pyytänyt 26.11.2025 Raahen kaupungilta vastausta 4-5.6.2025 lopetetuista yksityis-tietoimituksista 2016-529805, 2016-535629, 2016-535646 ja 2016-535650 tehtyyn valitukseen. Muutoksenhakijat asiamiehenään asianajaja Antti Kejo vaativat kumoamaan ja poistamaan Raahen kantakaupungin lähiran-tojen vuokrapalstojen vuokralaisia koskeneet, edellä mainitut toimitukset, jättämään toimitukset sikseen ja velvoittaa kaupungin korvaamaan valit-tajien oykeudenkäyntikulut korkoineen. Muutoksenhakukirjelmän 14.8.2025 päämääränä on, että kaupunki vastaisi yksin kaupungin omista-milla mailla sijaitsevien vapaa-ajan asuntojen vuokrapalstoille johtavien teiden kunnossapidosta eikä tiekuntia haluta perustaa.

Toiseksi maaoykeus pyytää kaupunkia kommentoimaan, pyytääkö tai suos-tuuko kaupunki asian ratkaisemiseen pääkäsittelyä toimittamatta tuomio-istuimessa. Siinä tapauksessa muutoksenhaku voitaisiin ratkaista ilman koolle kutsuttua istuntoa kirjallisen aineiston perusteella.

JOHDANTO

Asian tausta

Muutoksenhaun kohteena olevat tiet sijaitsevat voimassa olevan yleiskaa-van lisäksi vireillä olevan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueilla Raahen kaupungin omistamalla rekisteriyksiköllä Lahjoitusmaa, 678-402-1-50. Tiet sijoittuvat Ulko-Fantin, Pitkänkarin, Hakotaurin ja Kylmäniemen lahden kaupunginosiin.

Pois lukien Pitkänkaritie muut tiet ovat kaupunginvaltuustossa 25.6.2003§59 vahvistetun Pohjoisten Mannerrantojen osayleiskaavan alu-eella. Teihin ei kohdistu yksityiskohtaista asemakaavaa. Voimassa olevilla

kaavoilla ei määrätä tienpitovelvollisuuksista eikä teiden täsmällistä sijaintia. Virkistysreittejä koskevat suuntaviivat ovat ohjeellisia.

Valituksenalaiset tiet eivät ole kaupungin ylläpitämiä katuja eivätkä kuulu sen säännönmukaisiin toteuttamisvelvoitteisiin. Kantakaupungin merenrantojen huvilatiet on tehty tarpeellisuusjärjestyksessä kaupungin toimesta vuosikymmenien kuluessa vaihtelevan tasoisina. Teiden kunnossapidosta ovat huolehtineet pääosin käyttäjät itse. Kaupunki on suorittanut ajoratojen kunnostustöitä jonkin verran eri viranhaltijoiden toimivallan puitteissa aika-ajoin. Kaupunkia ei sido teiden kunnossapitopakko tai lakisääteinen avustusvelvollisuus.

Huvilapalstateiden pitoa koskeva vastakkainasettelu koskee sellaisia teitä, joiden varrella ei ole kaupungin omia tai yleistä etua palvelevia muita toimintoja. Vuodenaikoihin ja pääasiassa lintujen muuttoihin sidoksissa oleva poikkeus on Ilolinnan tien päässä sijaitsevalle lintutornille tapahtuva liikenne. Kaupungin oma ajo tiestöllä on vähäistä kuten viheralueilta kertyvän puuston kuljettamista.

Muulla kuin moottoriajoneuvoilla liikkuminen polku ja tieverkostolla maanomistajista tai alueiden haltijoista riippumatta kuuluu jokaisen oikeuksiin. Yleiset liikkumisoikeudet eivät langeta tienpitovastuuta kaupungille. Kaupunki vastaa tavanomaisesti ulkoilulainsäädännön nojalla vahvistetuista ulkoilureiteistä.

Huvilapalstalaisten tieasioissa on käyty paljon keskusteluja pitkällä aikavälillä. Yhteisymmärrystä ei ole saavutettu. Kaupungin esittämät eri vaihtoehdot tienpidon järjestämiseksi eivät ole sopineet huvilapalstojen osapuolille. Kaupungille on esitetty vaatimuksia ja ehtoja, joihin se ei ole voinut julkisoikeudellisena toimijana suostua. Kaupungin ratkaisuhakuisen näkökulman vastustaminen monin eri keinoin on hidastanut toimituksia kohutuuttomasti ja tiestö rappeutuu hoitamattomana entisestään.

Kaupunki on hakenut yksityistie-toimituksilla selvyyttä ja lainvoimaista ratkaisua sitkeään vastakkainasetteluun huvilapalstateiden pidossa. Kysymys on siitä, millä tavoin kunkin teistä hyötyä saavan osallistuminen tienpitoon on mahdollista järjestää säännönmukaisesti toimivalla tavalla. Tieoikeuden, tieosakkuuden ja tiemaksujen kautta pyritään lainvoimaiseen lopputulokseen. Toimituksissa määritetään tieyksiköt eli osakaskohtaiset tienpitovelvollisuudet. Tienkäyttäjät eli tieosakkaat selviävät toimitusmenetellyssä tiekohtaisesti. Lainvoimaiset osakkaat voivat esimerkiksi toimia yksiselitteisinä osapuolina erilaisissa sopimuksissa. Vuokrapalstalaisten vuokralaiset ja heitä edustavat osapuolet ovat olleet tässä suhteessa häilyviä.

Kaupungin johdonmukainen kanta on, että yksityisille huvilapalstoille johdettaville teille perustetaan tieoikeudet ja selvitetään osakkaat. Samalla luodaan edellytykset osakkaiden järjestäytymiseen. Käyttäjät ottavat tiet ylläpidettäväkseen kokonaan siitä saatavan hyödyn mukaisessa suhteessa ja harkitsevat kulloinkin tarvittavan tien tason sekä huolehtivat tieasioista. Lisäksi huvilapalstojen tiet ovat avustuskelpoisia julkiseen tukeen vasta, kun tiekunnat on perustettu ja niiden tiedot yksityistierekisterissä sekä tie- ja katuverkon tietojärjestelmässä.

Huvilateita on käsitelty kaupungin päätöksentekoeleimissä kaikilla tasoilla. Ylin päättävä elin Kaupunginvaltuusto päätti 29.9.2014 § 116, että kaupunki vastaa yksityistietoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta. Kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan. Ensisijaista, lainvoimaista päätöstä ratkaista huvilapalstojen tiekysymykset pysyvästi toimituksissa tulee jokaisen noudattaa.

Kaupungin tekemiä hallinnollisia päätöksiä koskevia valituksia on ratkaistu Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa kahdesti. Hallinto-oikeus katsoi päätöksessään 17.6.2020, Dnro 01032/18/4299, että kysymykset siitä, onko huvilapalstojen haltijoita pidettävä yksityisteiden osakkaina ja kuuluuko kaupungin kiinteistön omistajana vastata teiden kunnossapidosta, ratkaistaan yksityistietoimituksissa. Tuomion perustelujen mukaan kaupungin hallituksen päätös 9.4.2018 § 115 saattaa yksityistietoimitukset loppuun ja sitä koskeva oikaisuvaatimuksen hylkäävä päätös kaupunginhallitus 4.6.2018 § 207 eivät olleet lainvastaisia.

Toinen hallinto-oikeuden ratkaisu 23.2.2021, Dnro 01755/19/4299 koski yksityisteiden kunnossapidosta Rakennetun ympäristön lautakunnan oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä 1.10.2019 § 104 tehtyä kunnallisvalitusta. Rakennetun ympäristön lautakunta tulkitsi oikaisun kohteena olleessa päätöksessä kaupunginhallituksen aikaisemmin tekemän päätöksen ja siitä jätettyyn kunnallisvalitukseen annetun lausunnon 13.8.2018 § 276 sisältöä. Koska kyse oli ollut asian valmistelusta. Hallinto-oikeus määräsi poistettavaksi lautakunnan päätökseen 18.6.2019 § 81 liitetyn oikaisuvaatimusohjeen, kumosi ja poisti valituksenalaisen päätöksen 1.10.2019 § 104 oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä ja jätti päätöksestä tehdyn valituksen tutkimatta.

Vaikka vastakkainasetteluun kuluneena aikana hallintoelimien kokoonpanot ja viranhaltijat ovat suurimmalta osin vaihtuneet, kaupunki on pysynyt hallinnollisissa päätöksissään kuten lautakunnan edellä mainitun päätök-

sen mukaisissa perusteluissa. Harkintansa ja toimivaltansa perusteella Rakennetun ympäristön lautakunta, RYLA 13.3.2024 § 37, on pyytänyt Maanmittauslaitosta suorittamaan kesäkuussa 4-5.6.2025 lopetetut toimitukset. Kaupungin päätökset ovat syntyneet laillisessa järjestyksessä. Loppukokouksissa tehdyt päätökset eivät ole ehdotuksia vaan erillislakien nojalla toimitusmiesten antama virallinen ratkaisu kaikista toimitukseen liittyvistä asioista.

KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus tulee kaikilta osin hylätä.

Valitus voidaan ratkaista kirjallisesti ilman pääkäsittelyä.

Kaupunki vaatii täyttä korvausta omista oikeudenkäyntikuluistaan valittajilta.

VASTINE MUUTOKSENHAKIJOIDEN PERUSTELUIHIN

Selvityksen alaisia tieasioita eivät ratkaise nykyiset kaavat eikä nähtävissä olevat kaavoitusohjelman mukaiset tai lähivuosien maankäytön suunnitelmat. Tiet on pidettävä toimivassa kunnossa yhdessä käyttäjien kesken.

Kaupunki on käyttänyt toimivaltaansa lainmukaisten tavoitteiden toteuttamiseen, kun haki ja kustantaa yksityistietoimitukset. Maanmittauslaitokselle on ilmoitettu Rakennetun ympäristön lautakunnan päätös 13.3.2024 § 37 saattaa loppuun vireillä olevat yksityistietoimitukset kunnanvaltuuston 11 vuotta sitten päättämän toimitushakemuksen mukaisesti. Tiestön kunnostaminen pitää aloittaa mahdollisimman pian toimituksissa perustetun mukaisina.

Vuokrapalstojen vuokralaisten teitä koskevien asioiden tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi tulee perustaa tiekunnat. Huvilapalstojen vuokralaisia on niin paljon, ettei järjestäytymätön eli kaikkien tieosakkaiden sopimuksiin perustuva tienpito ole käytännössä kategorisesti mahdollista. Helpottaakseen käytäntöjä tiekunnan kokous voi päättää esimerkiksi muun toimijan valtuuttamisesta huolehtimaan yksityistien hallinnoinnista kokonaan. Ulkopuolinen toimija on tällöin vastuussa tiestä samalla tavalla kuin tiekunta tai tieosakkaat olisivat siitä vastuussa. Toimituksilla luodaan muun muassa valmius tähän.

Edellytykset tietoimituksille ovat olemassa lopetetuissa yksityistietoimituksissa esitetyin perusteluin. Tieoikeudet ovat oikeutetuille vapaa-ajan

asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tärkeät. Toimivat tiedustelut niiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Teistä ei aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle tai muulle rekisteriyksikölle. Lainvoimaisten toimitusten jälkeen, teiden pidosta vastaavat osakkaat huvilapalstatteista koituvan hyödyn eli tieyksiköiden mukaisessa suhteessa.

Muutoksenhakijoiden tekemään valituksen yksityiskohtaisiin perusteisiin annetaan seuraavat vastineet:

3.1 ja 3.7 Kaupungin päätöksiä ja toimenpiteitä, jotka ovat saattaneet vaikuttaa yksityistieratkaisuihin

Kaupungin vastine esitettyyn perusteeseen Kaupunginhallituksen lausunnosta 13.8.2018§276

Kaupunginhallituksen päätöstä 13.8.2018 § 276 edeltäneiden hallituksen päätösten 9.4.2018 § 115 ja 4.6.2018 § 207 päälinjausten mukaan huvilateita käyttävät vuokralaiset katsotaan velvollisiksi osallistumaan teiden kunnossapitoon.

Rakennetun ympäristön lautakunta on kokouksissaan 18.6.2019 § 81 ja 1.10.2019 § 104 tarkastellut kaupunginhallituksen lausunnon 13.8.2018 § 276 ja sitä edeltäneen hallituksen päätöksen 9.4.2018 § 115 sisältöä ja hylännyt 18.6.2019 § 81 koskeneen vuokralaisten jättämän oikaisuvaatimuksen. Hallinto-oikeus jätti 23.2.2021, Dnro 01755/19/4299 vuokralaisten edustajien lautakunnan oikaisua koskevista päätöksistä 1.10.2019 § 104 tehdyn valituksen tutkimatta. Hallinto-oikeus ei tehnyt merkityksettömiksi rakennetun ympäristön lautakunnan 18.6.2019 kaupunginhallituksen lausunnosta 13.8.2018 § 276 tekemien tulkintojen perusteluja. Perustelut Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöspöytäkirjan § 104 kohtien 1-8 mukaan ovat:

- 1. tieasioiden asiantuntijalautakuntana rakennetun ympäristön lautakunta on perustanut oman päätöksensä kaupunginhallituksen 4.6.2018 § 207 tehtyyn päätökseen, jossa on selkeästi linjattu, että asemakaavoitetuilla alueilla (= kun asemakaava on saanut lainvoiman ja katuja koskeva kadunpito päätös on tehty) teiden kunnossapito siirtyy kaupungin hoidettavaksi.*
- 2. kaupunginhallituksen 4.6.2018 § 207 päätöksen mukaisesti yleiskaavoitettaviksi osoitetuilla alueilla huvilateiden kunnossapitovelvollisia ovat kaupungin ohella huvilapalstojen haltijat, koska yleiskaava ja siinä ohjeelliseksi merkityt ulkoilureitit eivät*

velvoita kaupunkia yksin ylläpitämään teitä ja vastaamaan niiden kunnossapidosta (= huvilateiden ottaminen kaupungin hoidettavaksi ei koske yleiskaavoitettuja tai yleiskaavoitettaviksi kaavoitusohjelmassa otettuja alueita).

- 3. Raahen kaupungin alueella kaikkien yksityisteiden kunnossapidon yhdenvertaisuus edellyttää, että huvilakäytössä olevien teiden kunnossapidosta vastaavat pääosin huvilapalstojen haltijat, jotka eivät voi olla edullisemmassa asemassa verrattuna muihin yksityistieosakkaisiin (kaupunginhallitus 4.6.2018 § 207).*
- 4. kaupunginhallituksen 9.4. 2018 § 115 päätöksen mukaisesti asemakaavoitettaviksi osoitettaville alueille tieosuuskuntia ei esitetä perustettavaksi syksystä 2018 lähtien (= kunnes kaavat ovat valmistuneet).*
- 5. kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa on virheellisesti viitattu kaupunginhallituksen 4.6.2018 § 207 päätökseen, vaikka lausunnon sisältö vastaa pääosaltaan 9.4.2018 § 115 tehdyn päätöksen mukaista edellä mainittua sisältöä ja oikeampaa olisi ollut viitata tähän päätökseen. Väärällä viittauksella ei kuitenkaan ole merkitystä lopputulokseen.*
- 6. Kaupunginhallitus ei ole 13.8.2018 § 276 hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossaan puhunut erikseen asemakaavasta, vaan kaavoista, mutta aikaisempien kaupunginhallituksen asiassa tekemien päätösten perusteella on selvää, että kaupungin tienhoitovastuu koskee nimenomaan asemakaavoitettujen alueiden katuja, joille on tehty kadunpitopäätös. Eikä tästä ole voinut muodostua epäselvyyttä.*
- 7. Rakennetun ympäristön lautakunnan ei edellä mainituilla perusteilla voida katsoa ylittäneen toimivaltaansa eikä sen voida katsoa tulkinneen virheellisesti kaupunginhallituksen 13.8.2018 § 276 hallinto-oikeudelle antamaa lausuntoa, koska hallituksen päätöksen tulkinta on pohjautunut aiemmin asiassa tehtyihin päätöksiin ja linjauksiin.*
- 8. Oikaisuvaatimuksessa esille nostettujen muiden seikkojen osalta pidättäytydään aiemmissa päätöksissä ja linjauksissa.*

Sekä voimassa olevan yleiskaavan että yleiskaavoitettavaksi otetun Pitkänkarin ranta-alueiden osayleiskaavan alueilla olevien huvilateiden kunnossapitovelvollisia ovat huvilapalstojen haltijat ja kaupunki tieyksiköidensä mukaan. Jossakin vaiheessa tulevaisuudessa mahdollisesti asemakaavaan alueille sijoittuvien teiden kunnossapito siirtyy kaupungin hoidettavaksi sen mukaan kuin asemakaavan mukaisia katuja koskeva kadunpito päätös on tehty.

Hakotauri ja Kylmäniemenlahti eivät kuulu voimassa olevaan kaavotusohjelmaan 2026. Yksityiskohtaista kaavaa ei ole vireillä. Tiekuntia voidaan jouhevasti lakkauttaa tulevaisuudessa olosuhteiden mukaan, mikäli kaupungin tienpito tulee ajankohtaiseksi.

Kaupungin vastine viranhaltijoiden ja toimielimien toimintaan liittyviin perusteluihin

Raahen kaupunki, Tekninen keskus ja sen yksittäiset viranhaltijat toimivat hallintosäännön alaisina poliittisen toimivallan ohjauksessa. Tiesioiden käsitteleminen kaupungin toimielimissä ei kuulu maa- ja metsätalouden ratkaistaviin asioihin.

Tiekiistojen päättäminen toimitusmenettelyssä on alun perin kaupunginvaltuuston päätöksen, 29.9.2014 § 116, johdonmukaista täytäntöönpanoa. Kaupunki nojaa viimeisimpään Rakennetun ympäristön lautakunnan perusteltuun päätökseen 13.3.2024 § 37, että tietöimittuksia jatketaan ja Maanmittauslaitos suorittaa haetut, valituksen alaiset toimitukset loppuun (hallintosääntö kaupunginvaltuusto 30.1.2023 § 7, lautakunnan toimivalta 24 §, voimaan 30.1.2023).

Virka-aseman keskeinen tehtävä on toteuttaa yleistä etua sekä palvella kulloinkin hallinnon asiakkaita. Johtavien viranhaltijoiden suostutteluun vuokralaisten etua myötäilevään ratkaisuun on pyritty monissa yhteyksissä ja sosiaalisen mielipidevaikuttamisen keinoin vuokralaisten yksittäisten edustajien taholta. Kaupungin tulee erillisten kannanottojen asemesta noudattaa kaupungin hallintosäännön nojalla toimivaltaisten toimielimien tekemiä lainvoimaisia päätöksiä. Lisäksi kaupungin on noudatettava omassa päätöksenteossään hallintolain määräyksiä ja hyvän hallinnon periaatteita.

Kaupunki ei pidä kunnossa viime kesäkuun loppukokouksissa käsiteltyjen kaltaisia teitä alueillaan. Raahen kaupungin alueella yksityistien kunnossapitoa koskevien käytäntöjen yhdenvertaisuus edellyttää,

että huvilatiekäytössä olevien teiden kunnossapidosta vastaavat pääosin huvilapalstojen haltijat. He eivät voi olla edullisemmassa asemassa verrattuna muihin yksityistieosakkaisiin nähden alueillaan.

3.2 Yksityistieoimituksille ei ollut edellytyksiä

Kaupungin vastine

Maa-oikeus on kumonnut kolme toimitusta uskottujen mielihien toimikelpoisuutta koskeneen muutovirheen vuoksi. Kumotut toimitukset eivät muodosta odotusarvoa toimitusten uuden käsittelyn lopputuloksesta. Maa-oikeuden ratkaisuiissa ei ole otettu lainkaan kantaa varsinaisiin asiakysymyksiin, joten ne eivät toimi esteenä toimitusten jatkamiselle.

Toimituksissa pidettyjen välikokousten päätökset 19.12.2023 tarkoittavat sitä, että toimituksen käsittelyä siirrettiin, kunnes kaupunki on ilmoittanut, pysyikö se hakemuksessaan vai luopuuko se hakemuksestaan kuten kiinteistönmuodostamislain 178.2 §:ssä säädetään. Maa-oikeuden päätöksen ja välikokousten seurauksena kaupunki on tarkastellut tietoimitusten jatkamisen tarpeellisuutta. Rakennetun ympäristön lautakunta päätti, 13.3.2024 § 37, pysyä kaupungin toimitushakemuksessa.

Toimituskokouksissa 4-5.6.2025 lopetettiin sekä kolme aikaisemmin muutoksen haun kohteena olleen toimituksen uutta käsittelyä sekä Iloinnan tietä koskenut neljäs toimitus. Edellytykset toimitusten suorittamiselle ovat olemassa toimituspäätösten perusteluiden mukaan eikä niitä ole vaatimuksista huolimatta jätetty sikseen kiinteistönmuodostamislain 179 §:ssä säädetyllä perusteella. Toimitukset on suoritettu loppuun, mutta ei ne eivät ole muutoksenhaun seurauksena lainvoimaiset.

3.3, 3.4 ja 3.6 Asianosaisuus, laitostunnus ja vuokrasopimuksen haltijat osakkaina

Kaupungin vastine

Asianosaaisuus ratkaistaan toimituksissa. Kaupunki on asianosaisena sekä kiinteistön omistajana että asemansa perusteella määrännyt päättäväisesti toimitusten käynnistämisestä. Tiestön teknistä tasoa heikentävä, eripuraa eskaloiva sekä kustannuksia lisäävä ja täy-

täntöönpanoa hidastava toiminta on saattava loppumaan. Yksityistien osakkaat, oikeudet ja velvollisuudet tulevat olemaan yksiselitteisiä lainvoimaisten toimitusten lopputuloksena.

Päästäkseen vapaa-ajan asuntoihin saariin ja joihinkin mannerrannan palstoille kuljetaan myös veneillä. Ne saarissa sijaitsevat vuokralaiset, jotka ovat ilmoittaneet kaupungille tarvitsevansa rantaan, veneenpilotapaikalle johtavaa tietä, on katsottu asianosaisiksi. Toimituskokouskutsut on lähetetty niille saarten huvilapalstalaisille, jotka kaupungille tekemänsä ilmoituksen ja kaupungin selvityksen mukaan tarvitsevat teitä.

vuokrasopimuksen haltijat tieosakkaina ja laitostunnus

Kirjattujen vuokraoikeuksien haltijat rinnastuvat tieosakkaina kiinteistöjen omistajiin, kun ne ovat pysyviksi tarkoitettujen rakennusten omistajia. Yksityistielain 3.3 §:n mukaan, mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee muun muassa myös pysyväksi tarkoitettua rakennusta.

Edellä mainittu johtopäätös voidaan todeta myös lain esitöiden, HE 147/2017 s. 167-168, siteerauksesta. Siinä todetaan, että vuokraoikeuden haltijaa rakentamattomaan vuokra-alueeseen ei voida ottaa tieosakkaaksi. Toimitushakemusten rajaamalla hyötyalueilla olevat vuokraoikeudet kohdistuvat pysyviksi tarkoitetuilla rakennuksilla varustettuihin vuokra-aleisiin, joten vuokraoikeuksien haltijat rakennusten omistajina on rinnastettava tieosakkaiksi.

Lisäksi pääosa huvilapalstojen vuokrasopimuksista ovat olleet voimassa vuosikymmeniä ja nykyiset sopimukset on tehty 30 vuodeksi. Vuokrasopimusten määräaikojen umpeutuessa vuokra-ajat voivat sen jälkeen jatkua edelleen, kun edellytykset ajankohtana täyttyvät.

Yksityistielain 7.1 §:n mukaan tieoikeus voidaan hakemuksesta perustaa kiinteistön (myös rakennuksen) hyväksi vastoin kiinteistönomistajan (myös rakennuksen omistajan) tahtoa, jos kiinteistö (rakennus) on kokonaan tai osaksi yksityistien vaikutusalueella siten, että tietä tarvitaan tai voidaan käyttää kiinteistön liikennetarpeisiin. Käsiteltävänä oleva tiestö on ainoa autolla kuljettava yhteys vuokralaisten huvilapalstoille.

Vertailukohteena soveltuu Ruottalontie, jonka yksityistieasioissa toimivaltainen tiekunta muodostuu vuokraoikeuksien haltijoista ja kaupungista. Yksitystie perustettiin lainvoimaisessa yksityistietoimituksessa numero 2016-535653, rekisteröity 23.11.2021. Tieosakkaita ovat tien käyttäjät, joita palvelee lainvoimainen tieoikeus (yksitystielaki 3.1,5 §).

Huvilapalstojen vuokrasopimukset ovat kirjattu laitostunnuksilla Maanmittauslaitoksen kirjaamisrekisteriin. Laitostunnus yksilöi rakennuksen ja sen toimitusajankohan mukaisen omistajan.

3.5 Tiekunnan perustaminen

Kaupungin vastine

Yksitystielain 49 § 2 momentin mukaan uutta rakentamatonta tietä ja ennestään olevaa tietä varten ei voida määrätä perustettavaksi yhteistä tiekuntaa, jos kaksi kolmannelta ennestään olevan tien läsnä olevista osakkaista sitä vastustaa. Kaupungin hakemissa toimituksissa ei ole kyse rakentamattomista teistä eikä laissa säädetystä ennestään olevasta tiestä.

Yksitystielain 3.1,3 §:n mukaan ennestään olevalla tiellä tarkoitetaan perustettua yksityistietä, toisin sanoen voimassa olevan yksitystielain tai lakanneet lain yksityisistä teistä nojalla perustettua rakennettua yksityistietä tai rakentamatonta aluetta, johon on perustettu tieoikeus.

Käytössä olevat huvilapalstatiet ovat kokonaisuudessaan rakennettu. Teittäin ja tieosittain tekninen taso jonkin verran vaihtelee. Järjestäytyneellä tiellä tieosakkaiden liikennetarpeen edellyttämä kunto on osakkaiden vastuulla. Tällöin voidaan kattavasti valvoa ja huolehtia jokaisen tieosan tyydyttävä taso eikä kunnossapidosta ei aiheudu tieosakkaille kohtuuttomia kustannuksia. Tiet ovat kauttaaltaan liikenneitävässä kunnossa.

Toimitusten loppukokouksissa 7.10.2021 toimitusmiehet katsoivat, ettei tiekuntaa voi perustaa. Kun maa-oikeus kumosi edellä mainitut toimitukset, kumoutui samalla myös tiekuntien perustamisesta esitetty kanta. Aikaisemmilla toimituspäätöksillä ja niistä annetulla maa-oikeuden ratkaisulla ei ole ollut merkitystä nyt muutoksenhaun kohteena oleviin toimituspäätöksiin eikä vaikuta maa-oikeuden käsiteltävänä olevista valituksista tehtävään ratkaisuun.

Valituksessa viitataan, että tiekuntien perustamisen vastustus olisi ollut 100 % toimituspöytäkirjojen mukaan. Toimitusnumero 2016-535650 kokouspaikalla 5.6.2025 Hakotaurin itähaaran vuokralaisista Anttila, Salmela, Kinnunen ja Suomela olivat valmiita tietoitusten suorittamiselle.

3.6 ja 3.8 Teiden luonne ja yleiskaavan merkitys

Kaupungin vastine

Tiet ovat tähän saakka olleet kaupungin niin sanottuja omia teitä, joiden merkittävin käyttö on ollut vuokraoikeuksien haltijoiden vapaa-ajan asunnoille tapahtuvaa liikennettä. Yksityistielain keskeinen lähtökohta on, että ne, jotka tietä käyttävät, ovat velvollisia osallistumaan tienpitoon siitä saatavan hyödyn mukaan. Toimitusten tarkoitus on perustaa tiet yksityisteiksi, määrittää tienpitovelvolliset ja heille tieyksiköt. Tällöin erilaisiin tiekysymyksiin voidaan kattavasti soveltaa yksityistielain säännöksiä.

Toimitusteitä tai niiden osia ei ole määrätty ulkoilureiteiksi voimassa olevassa yleiskaavassa eikä keskeneräisessä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavassa. Teiden suunnissa on joitakin ulkoilureittejä ohjeellisesti eli toteutettavissa kaavan estämättä. Niiltä osin on mahdollista sovittaa yhteen tieliikenne ja ulkoilu. Jos yhteensovittaminen ei tule kyseeseen esimerkiksi suurten liikennemäärien vuoksi, olisi mahdollista toteuttaa reitti yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen tien viereen eli pois ajoradalta.

Yleiskaava ja yleiskaavoitus eivät ole esteinä yksityistien perustamiselle. Yleisellä tasolla pääsääntö on, että maanteitä lukuun ottamatta yleiskaavassa osoitetut tiet toteutetaan nimenomaan yksityisteinä.

Alueidenkäyttölain mukaan kunnan kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve vaatii. Yksityistie tai sen osa lakkaa, kun tarpeen korvaava katu luovutetaan yleiseen käyttöön.

Kaupunginhallitus on huvilapalstojen käyttöön liittyviä asioita koskeudessa päätöksessään 9.4.2018 § 115 lausumalla ” - - asemakaavoitettavaksi osoitettavilla alueilla tieosuuskuntia ei velvoiteta perustettavaksi - - ” viitannut tuolloin laadittavana olleisiin Ruottalon asemakaavaan Ak 239, voimaan 29.4.2019 ja lisäksi 9.4.2021 voimaan tul-

leeseen Kaupunginlahdenrannan asemakaavaan Ak 215. Asemakaava-alueiden kadut ovat pääasiassa kaupungin vastuulla. Ei ole realistista odottaa tieasioiden ratkaisemiseksi maa- ja metsäministeriön alaisen teiden kattavaa asemakaavaa.

Tietoimitusten yksi keskeisistä lähtökohdista on ollut, että huvilapalstojen tieasiat saadaan yksityistiejärjestelmän piiriin mahdolliseen asemakaavaan ja katujen rakentamiseen asti. Valitsevassa rakennussuhdanneltilanteessa yhdyskuntarakenteen laajeneminen on selvästi hidastunut. Asemakaavat tulevat tehtäviksi, kun maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

vastine yhdenvertaisuuteen

Teknisen keskuksen pyrkimyksistä huolimatta resursseja yksityisten lukuun tapahtuvaan tienhoitoon ei ole viimeisimpään talousarvioon saatu tiukentuneen kuntatalouden vuoksi. Muutoksenhakuun ryhtyneet vuokraoikeuksien haltijoiden ei tule asettua etusijalle muihin kulukyhteyksistään jo itse huolehtiviin huvilapalstalaisiin nähden.

Muiden muassa yhteisöllinen Arkkukarin siirtolapuutarha sijaitsee yleiskaava-alueella ja huolehtii tietoimituksessa, käyttöoikeusyksikkö 000-2006-K28983, rekisteröity 22.2.2008, perustetun yksityistien tienpidon valtatie 8:lta lähtien. Puutarhapalstojen haltijat ovat kaupungin maalla vuokralla.

Toiseksi edellä kohdassa 3.3, 3.4 ja 3.6 mainitun Ruottalontien vaikutuspiirissä sijaitsevien vuokraoikeuksien haltijoiden eli osakkaiden muodostama tiekunta vastaa yksityistien tienpidosta menestyksellisesti. Tie on riidaton ja teknisesti hyvässä kunnossa. Yhteistyö kaupungin ja osakkaiden kesken on ollut ratkaisuhakuista ja sujuvaa.

3.9 Pelastustiet

Kaupungin vastine

Valituksen kohteena olevat tiet ovat vähintään välttävässä, liikennöitävässä kunnossa. Raahe kuuluu Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueeseen. Pohteen alueella pelastusteitä koskevat vaatimukset perustuvat yleiseen pelastuslakiin sekä osittain alueellisiin ohjeisiin, jotka Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on antanut.

Tien on oltava riittävän kantava ja leveä, 3,5 metriä, raskaalle pelastuskalustolle. Kiinteistön omistaja ja haltija vastaavat pelastustien asianmukaisesta ylläpidosta, jotta tie on aina käytettävissä. Joitakin hiukan kapeampia ajoratojen kohtia on maastossa, mutta kulkuesteitä ei leveyssuunnassa ole. Tiekuntien perustaminen edesauttaa myös teiden saattamista pelastustielle asetettavien vaatimusten mukaiseen hyvään kuntoon.

Julkisen vallan turvaamalla pelastustoiminnalla tarkoitetaan vastuuta pelastustoimen yleisestä järjestämisestä. Yhteiskunnalla ei ole velvollisuutta eikä resursseja kustantaa jokaiseen kohteeseen pelastustie. Vastuu myös pelastusteiden kustannuksista kuuluu kiinteistöjen ja rakennusten omistajille.

4.2 Tietoimituskohtaisia lisäyksiä ja huomioita pöytäkirjoihin

Kaupungin vastine

Toimituskokouksissa ja niiden pöytäkirjojen liitteissä on esitetty mittavasti näkökohtia vastustaa toimituksia. Toimituspäätökset on tehty tieasian kannalta keskittyen olennaiseen. Kaupunki odottaa vaihtelevan argumentoinnin, laajan näkemysaineiston ja kustannusten kerryttämisen päättyvän maaoikeuden tekemään päätökseen.

Kaavojen vaikutuksista toimitusratkaisuihin on edellä vastattu. toistetaan vielä, ettei vireillä oleva Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava koske lainkaan Hakotaurin itäpuolen ja Kylmäniemenlahden teitä.

KIRJALLISET TODISTEET

Näytöksi esitetään seuraavat asiakirjat:

Ote pöytäkirjasta Kaupunginvaltuuston päätös 29.9.2014 § 116 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja hakea yksityistietoimitukset

Kaupunginvaltuusto päätti huvilapalstojen maanvuokrasopimuksien ehdoista ja, että kaupunki vastaa yksityistietoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta. Kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan.

Ote pöytäkirjasta Kaupunginhallitus 9.4.2018 § 115, huvilapalstojen käyttöön liittyvät asiat.

Päätöksen mukaan huvilapalstojen päätöksiä ei oteta uudelleen käsiteltäväksi kaupunginvaltuustossa. Vireillä olevat yksityistietoimitukset saatetaan loppuun.

**Ote pöytäkirjasta Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 276
Raahen kaupungin vastaus huvilapalstojen käyttöä koskevaan valitukseen hallinto-oikeuteen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 4.6.2018 § 207 oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä**

Lausunto hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä tehtyyn valitukseen. Hallituksen päätös käsittää aikaisemmat kaupunginhallituksen asiassa tekemät päätökset perusteluineen. Kaupunki pysyy tekemissään lainvoimaisissa päätöksissä ja linjauksissa.

Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuden kunnallisvalituksesta tekemä päätös 17.6.2020 numero 20/0430/1

Ratkaisun keskeinen sisältö koski kaupunginhallituksen 9.4.2018 § 115 huvilapalstojen käyttöön liittyvää päätöstä. Muutosta haettiin kaupunginhallituksen päätökseen 4.6.2018 § 207 hylätä § 115 koskenut oikaisuvaatimus. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Yhdenvertaisuutta ei oltu loukattu kaupunginhallituksen päätöksissä.

Hallinto-oikeuden sijaan tulee ratkaista yksityistietoimituksessa, onko huvilapalstojen haltijoita pidettävä yksityistien osakkaina ja kuuluuko kaupungin kiinteistön omistajana vastata huvilapalstoille johtavien teiden kunnossapidosta.

Ote pöytäkirjasta Rakennetun ympäristön lautakunta 1.10.2019 § 104,

Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöstä 18.6.2019 § 81 koskeneen oikaisuvaatimuksen hylkäävä päätös.

Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuden kunnallisvalituksesta tekemä päätös 23.2.2021 numero 21/0040/1,

Hallinto-oikeudessa ratkaistiin Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöksestä 1.10.2019 § 104 huvilapalstojen yksityisteiden kunnossapitoa koskeva oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä tehty kunnallisvalitus.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Rakennetun ympäristön lautakunnan päätös 18.6.2019 § 81 tulkita kaupunginhallituksen päätöstä 13.8.2019 § 276 katsottiin olevan toimeenpanoa ja valmistelua, mistä ei kuulu antaa valitusosoitusta. Hallinto-oikeudessa käsiteltyä 276 §:ää edeltänyt rakennetun ympäristön lautakuntapäätös § 81 oli huolellisesti perusteltu. Rakennetun ympäristön päätös poistettiin RAKYMP päätöksellä 13.4.2021 § 46.

Ote pöytäkirjasta Rakennetun ympäristön lautakunta 13.03.2024 § 37,

Rakennetun ympäristön lautakunnan päätös jatkaa toimituksia kaupunginvaltuuston 29.9.2014 ja Teknisen lautakunnan 19.11.2015 § 124 päätösten mukaisesti.

Hallintosääntö (kaupunginvaltuusto 30.1.2023 § 7, lautakunnan toimivalta 24 §) kuten se oli voimassa Rakennetun ympäristön lautakunnan edellä mainittuna kokouspäivämääränä 13.03.2024

MUUT VAATIMUKSET

Kaupunki nojaa aikaisemmin tekemiinsä lainvoimaisiin päätöksiin ja hake-
miensa toimitusten loppukokousten ratkaisuihin.

Raahen kaupungin tekninen keskus
Maankäyttö ja mittaus



Mikko Moilanen
kaupungingeodeetti

tiedustelut maankäyttöpäällikkö Hannu Patanen
sp: hannu.patanen@raahe.fi, p: 044 439 3583