

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee poikkeamispäätöstä teollisuushallin rakentamista varten

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.11.2022 § 156
503/10.03.00/2022

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Turun hallinto-oikeus pyytää Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa valituksesta, joka koskee myönnettyä poikkeamista teollisuushallin rakentamiseksi osittain kaavanmukaisen rakennusalan ulkopuolelle Paraisten Skräbbölen (15) kaupunginosan korttelin 40 tontille 2. Kaksi naapurua on valittanut rakennus- ja ympäristölautakunnan 17.8.2022 §:ssä 105 tekemästä päätöksestä hylätä heidän oikaisuvaatimuksensa, jotka koskivat kaavoituspäällikön päätöstä myöntää edellä mainittu poikkeaminen.

Kyseessä oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkkoselän rannalla Sementtisataman vieressä. Asemakaavassa alue on osoitettu teollisuustoimintaa varten ja rakentaminen on, osittaista rakennusalaista poikkeamista lukuun ottamatta, asemakaavan määräysten mukaista. Kaavamerkintä *TY-7: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia* ei viittaa suoraan visuaalisiin seikkoihin, vaan siihen, ettei toiminta saa häiritä ympäristöä aiheuttamalla melua, tärinää, ilman saastumista jne. Teollisuushallin rakentamisella pyritään minimoimaan mahdolliset häiriötekijät.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä; *Paraisten kalkkilouhos ja sen ympäristö* (RKY). Lähialueen rannan yhteydessä on useita muita isoja rakennuksia ja teollisuuslaitoksia, jotka vievät noin puoli kilometriä rantaviivasta rakennuspaikan koillispuolella.

Poikkeamista on haettu ja se on myönnetty teollisuushallin sijoittamiseksi osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Suunniteltu teollisuushalli poikkeaa vain kaavan mukaisesta rakennusalaista, koska halli rakennetaan yksikerroksisena, ja kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen sallittua kerroskorkeutta rajoittamatta. Jos rakennus sijoitettaisiin samalle paikalle, mutta noin 18 metriä kauemmas rannasta, se sijaitsisi kokonaan kaavan mukaisella rakennusallalla ja se voitaisiin myöntää suoraan rakennuslupamenettelyn kautta voimassa olevan asemakaavan perusteella. Tämä edellyttäisi tietenkin, että vanha vinssirakennus purettaisiin ja että vinssi siirrettäisiin ja kiskoja pidennettäisiin tai ne korvattaisiin. Uuden vinssirakennuksen sijoittaminen kauemmas rannasta ei kuitenkaan ole mahdollista asemakaavassa osoitetun ajoyhteyttä varten tarkoitettun osa-alueen vuoksi, jota hakijan vuokrasopimuksen mukaan myös muut teollisuusalueella toimivat saavat käyttää, ja tieyhteys on siksi pidettävä vapaana. Kun huomioidaan se, että teollisuushalli tällöin sijoittuisi korkeammalle maastoon, kaavan mukaisesta rakennusalaista poikkeamisen myöntämistä voidaan pitää perusteltuna toiminnan laadun (telakkatoiminta) kannalta, joka edellyttää rannan läheisyyttä ja mahdollisuutta hyödyntää jo olemassa olevia rakenteita sekä vanhan vinssirakennuksen säilyttämistä. Yrityksen tavoitteena on voida jatkaa jo vakiintunutta telakkatoimintaa, mutta siten, että työ voitaisiin suorittaa sisätiloissa melun tai muiden mahdollisten haittojen minimoimiseksi alueella ja suoja-alueella säältä ja tuulelta.

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellä 3.6.2022 nro 40/2022 myöntänyt

haetun poikkeamisen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on 17.8.2022 §:ssä 105 päättänyt hylätä päätöksestä tehdyt oikaisuvaatimukset.

Turun hallinto-oikeudelle jättämässään valituksessa naapurit vaativat, että:

- myönnetty poikkeaminen kumotaan
- hallinto-oikeus selvittää, onko asemakaavassa syytä vahvistaa korkein kerroskorkeus tai vaihtoehtoisesti ottaa kantaa siihen, onko poikkeamis- tai rakennusluvassa syytä vahvistaa korkein kerroskorkeus
- hallinto-oikeus selvittää, onko naapureiden kuuleminen poikkeamisasiassa toteutettu virheellisin ja harhaanjohtavin tiedoin
- hallinto-oikeus selvittää ja ottaa kantaa siihen, olisiko 150–200 säteellä suunnitellusta rakennuksesta oleville kiinteistönomistajille pitänyt varata mahdollisuus tutustua hakemukseen ja tulla kuulluiksi
- hallinto-oikeus selvittää, onko poikkeaminen ja rakennuslupa syytä käsitellä tai myöntää ennen kuin toiminnalle on myönnetty ympäristönsuojelulainsäädännön mukainen lupa.

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 16.3.2004. Muutoksia asemakaavan sisältöön, kuten esimerkiksi rakennusten korkeimman sallitun korkeuden vahvistamista, ei voida tehdä erillisellä päätöksellä, vaan ne edellyttäisivät kaavamuutosta. Poikkeamiasian valmistelussa kaupunki on tarkastellut haettua poikkeamista kaavan mukaisesta rakennusalueesta oheisten suunnitellun teollisuushallin piirustusten perusteella. Rakennuspaikka sijaitsee RKY-alueella (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö), ja kaupunki on siksi myös tiedustellut sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta että Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, pitävätkö ne lausunnon antamista hakemuksesta tarpeellisena. Asiaa on tiedusteltu, koska näillä viranomaisilla on erityistä asiantuntemusta RKY-alueesta, ja kaavoitus on arvioinut, että poikkeaminen liittyy vahvasti niiden vastuualueeseen. Molemmat tahot ovat tutustuneet hakemukseen ja ilmoittaneet, etteivät ne katso lausunnon antamista asiassa tarpeelliseksi. Poikkeamispäätöksessä on näin ollen voitu arvioida, että hakemuksen mukaisen teollisuushallin rakentamisella osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle ei ole haitallisia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristölle. Suunnitellun rakennuksen korkeuden rajoittaminen poikkeamispäätöksessä johonkin muuhun kuin haettuun korkeuteen, jonka hakija on suunnitellut hallin toimintaa varten, ei ole mahdollista, koska poikkeamispäätöksessä ei voi antaa lupaehtoja, jotka samalla johtavat siihen, ettei myönnetty poikkeaminen enää mahdollista hanketta, jota hakemus koskee.

Hakijan vuokra-alueen rajat eivät ilmene poikkeamishakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksista, vaikka asemapiirroksen jostain syystä on merkitty teksti *Vuokra-alue* kaavan mukaisen tontin itäpuolelle, kokonaan kyseessä olevan kaupunginosan ulkopuolelle. Tieto hakijan vuokraamasta alueesta on välttämätön, jotta kaupunki voisi varmistaa, että hakemuksessa tarkoitettu alue on hakijan hallinnassa. Kaupunki on saanut tämän tiedon hakemuksen liitteenä olevasta vuokrasopimuksesta. Naapurikuulemiset toteutetaan, jotta naapurit saisivat tiedon siitä, mitä hakemuksessa suunnitellaan rakennettavan ja mihin rakennus sijoitetaan, ja jotta heillä näin ollen olisi mahdollisuus esittää mahdolliset mielipiteet suunnitellusta rakennushankkeesta. Naapureilla on ollut mahdollisuus tähän saatuaan rakennuksen suunnitellun sijainnin osoittavan asemapiirroksen ja rakennuksen ulkoasun piirustukset tiedoksi. Naapurikuulemisessa painotetaan sitä, että kaikki hakemusasiakirjat ovat nähtävillä, jos naapuri haluaa tutustua muuhun aineistoon kuin itse kuulemisen yhteydessä lähetettäviin kopioihin.

Naapurikuuleminen on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Käsitteellä vastapäätä tarkoitetaan naapureita, jotka sijaitsevat tien, kapean vesialueen tai esimerkiksi kapean viheralueen toisella puolella. Kaikkia rajanaapureita on kuultu, ja päätöksestä valittaneet naapurit omistavat rakennuspaikkaa vastapäätä sijaitsevat kiinteistöt kapean suojaviheralueen toisella puolella, ja siksi heitä on kuultu. Poikkeamishakemuksessa tarkoitetuilla toimenpiteillä ei ole arvioitu olevan sellaisia vaikutuksia, että laajempaa kuulemista olisi pidetty tarpeellisena.

Valituksesta käy ilmi, että ELY-keskus on 7.6.2021 yrityksen pyytämässä lausunnossa todennut, että lausuntopyynnössä tarkoitettu yrityksen toiminta on sellaista, että se annetun selvityksen perusteella vaatii ympäristöluvan. Valittajat kyseenalaistavat siksi, onko poikkeamisen käsittelylle ja myöntämiselle ollut ollenkaan syytä ennen edellä mainitun lausunnon mukaisen ympäristöluvan myöntämistä. Haettua poikkeamista kaavan mukaisesta rakennusalasta poikkeamista varten arvioidaan itse rakennuksen, voimassa olevan kaavan, rakennuspaikan ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä lueteltujen kriteerien perusteella. Hakija ei ole hakenut poikkeamista kaavassa osoitetusta korttelialueen käyttötarkoituksesta, eikä hakemuksessa myöskään ole kerrottu, kuinka suuria tai raskaita alukset, joita rakennuksessa on tarkoitus rakentaa tai korjata, ovat. Poikkeaminen ja ympäristölupa ovat toisistaan erillisiä ja riippumattomia lupaprosesseja, ja hakija voi itse valita, missä järjestyksessä lupia haetaan, mikäli niitä tarvitaan toimintaa tai rakentamista varten. Myönnetty ympäristölupa ei takaa asemakaavasta tai jostain maankäyttö- ja rakennuslain tai kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä poikkeamisen myöntämistä. Vastaavasti myönnetty poikkeaminen, mikä tässä tapauksessa koskee rakennusta ja sen sijaintia tontilla, ei myöskään takaa ympäristöluvan myöntämistä jollekin tietyntyyppiselle toiminnalle. Rakennus itsessään ei oikeuta luvanvaraisen toiminnan harjoittamiseen, ja sellaisen toiminnan harjoittamiseksi vaaditaan tarvittavat luvat.

Turun hallinto-oikeudelle jätetystä valituksesta ei käy ilmi sellaista uutta tietoa, joka vaatisi päätöksen muuttamista tai kumoamista.

Liite	Valitus
Oheismateriaali	Kaavoituspäällikön viranhaltijapäätös 3.6.2022 nro 40/2022
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa edellä esitetyn selvityksen lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle ja liittää lausuntoonsa pyydetty asiakirjat.
Päätös	Kirjattiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen toimeksiantosuhteen muodostaman esteellisyyden vuoksi. Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Turun hallinto-oikeus