

PARAISTEN KAUPUNKI

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rantatie 28, 21600 PARAINEN

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

OIKAISUVAATIMUS PARAISTEN KAUPUNGIN ANTAMAAN POIKKEAMISPÄÄTÖKSEEN

PÄÄTÖS, JOTA OIKAISUVAATIMUS KOSKEE:

Poikkeamispäätös: 676/10.03.00/2023

Hakija: Kiinteistö Oy Burger-Talot, y-tunnus: 2031970-5, Linnankatu 34, 20100 Turku

Päätöksen julkipano 11.12.2023

Rakennuspaikka: Bläsnäsin (14) kaupunginosa, kortteli 24 tontti 5, 445-14-24-5

Asemakaava: KL-8/ II 800 / mt 20 / 11.6.2019

VAATIMUS

Tällä oikaisuvaatimuksella Kiinteistö Oy Burger-Talot (jäljempänä myös "Hakija") hakee muutosta Paraisten Kaupungin 11.12.2023 julkipanemaan poikkeamispäätöksen (jäljempänä "Poikkeamispäätös") ja vaatii Poikkeamispäätöksen muuttamista siltä osin kuin Hakijan tekemä poikkeamislupahakemus mainospylonin rakentamiseksi tontille 445-14-24-5 (jäljempänä "Poikkeamislupahakemus") on hylätty. Hakija vaatii kunnioittavasti, että Hakijan Poikkeamislupahakemus hyväksytään ja että Hakijalle myönnetään poikkeamislupa mainospylonin rakentamiseksi tontille 445-14-24-5 Hakijan Poikkeamislupahakemuksen mukaisesti.

TAUSTA

Kiinteistö Oy Burger-Talot on tekemällään Poikkeamislupahakemuksella hakenut poikkeamislupaa mainospylonin rakentamiseksi tontille 445-14-24-5. Paraisten kaupunki on antanut asiassa Poikkeamispäätöksen, jonka se on julkipannut 11.12.2023. Paraisten Kaupunki on antamallaan Poikkeamispäätöksellään hylännyt Hakija Poikkeamislupahakemuksen, eikä Poikkeamislupahakemuksen mukaista poikkeamislupaa saada rakentaa mainospyloni näin ollen ole myönnetty.

Hakija katsoo, että vastoin Paraisten Kaupungin antamaa Poikkeamispäätöstä, Paraisten Kaupungilla ei ole ollut osoittaa sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 171 §:ssä tarkoitettuja perusteita Hakijan Poikkeamislupahakemuksen hylkäämiselle ja Hakijan Poikkeamislupahakemus tulee hyväksyä esitetyn mukaisena. Hakijalle tulee siis myöntää poikkeamislupa mainospylonin rakentamiselle Hakijan esittämän Poikkeamislupahakemuksen mukaisesti.

PERUSTEET OIKAISUVAATIMUKSELLE

Hakijan näkemyksen mukaan Paraisten Kaupunki ei ole Poikkeamispäätöksessään esittänyt sellaisia MRL 171 §:n 2 mom. tarkoitettuja päteviä perusteita, joilla sen olisi voinut hylätä Hakijan Poikkeamislupahakemuksen. Joka tapauksessa intressipunninta huomioon ottaen on Hakijan näkemyksen mukaan ilmeistä, että perusteet Hakijan Poikkeamislupahakemuksen hyväksymiselle ovat painavimmat kuin sen hylkäämiselle. Hakijan Poikkeamislupahakemuksen hyväksymistä puoltavat mm. seuraavat seikat: Paraisten Kaupunki ei ole esittänyt sellaisia MRL:n 171 §:ssä tarkoitettuja perusteita Poikkeamislupahakemuksen hylkäämiselle, naapurikiinteistöt

ovat hyväksyneet Hakijan Poikkeamislupahakemuksen sellaisenaan, mainospyloni on erityisen tärkeä Hakijan liiketoiminnalle ja Hakijan Poikkeamislupahakemuksen hylkääminen olisi vastoin hallintolain (434/2003) 2 luvussa todettuja hyvän hallinnon oikeusperiaatteita.

MRL 171 § soveltaminen

Maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen siinä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Mainitun lain 2 momentin mukaan ”Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Paraisten Kaupunki on Poikkeamispäätöksessään esittänyt, että ”*Saaristotien (mt 180) varteen laaditaan parhaillaan tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelmassa tulee ratkaistavaksi myös kevyen liikenteen ja Saariston Rengastien pyörämatkailuväylän järjestelyt Saaristotien pohjoispuolella*”. Tältä osin Hakija esittää, että mainospylonin suunniteltu sijaintipaikka on sijoitettu Hakijan omistamalle kiinteistölle, eikä se miltään osin estä mahdollista pyörämatkailuväylän toteuttamista Saaristotien pohjoispuolella.

Paraisten Kaupunki on Poikkeamispäätöksessään edelleen todennut, että ”*Saaristotiellä on tunnistettu olevan erityisiä liikenneturvallisuuden liittyviä haasteita, jotka on ratkaistava*”. Myös tältä osin Hakija esittää, että mainospylonin sijoittaminen Poikkeamishakemuksen mukaiseen paikkaan, ei aiheuta minkäänlaista liikenneturvallisuuden liittyviä haasteita. Tältä osin Hakija viittaa myös Poikkeamispäätöksessä viitattuun ELY-keskuksen lausuntoon, jonka mukaan mahdolliset mainospyloniin liittyvät liikenneturvallisuuden liittyvät haasteet voisivat liittyä mainospylonin valoihin, heijastaviin pintoihin tai vilkkumiseen, joita mainospyloniin siis ei ole suunnitteilla.

Paraisten Kaupunki on edelleen Poikkeamispäätöksessään todennut, että korkean mainospylonin rakentaminen Saaristotien varteen Hakijan esittämään paikkaan saattaisi aiheuttaa haittaa näkemäalueille, heikentäisi alueella liikkuvien näkyvyyttä ja aiheuttaisi liikenneturvallisuuden vaarantumista, mikäli alueeseen rajautuvia asemakaavoja on tiehen rajautuvilta osin tarkistettava. Tähän Paraisten Kaupungin perusteluun Hakija toteaa, että mainospyloni sijoittuu lähes keskelle suoraa tieosuutta, eikä sillä näin ollen Hakijan näkemyksen mukaan voida katsoa olevan Paraisten Kaupungin perusteluissa esitettyä kielteistä vaikutusta näkyvyyteen taikka liikenneturvallisuuden vaarantumiseen.

Lisäksi Hakija haluaa huomauttaa, että alkuperäisen kaavan mukainen mainospylonin sijaintipaikka on Hakijan tontilla vain muutamien metrien päässä Poikkeamishakemuksen mukaisesta mainospylonin sijainnista.

Hakija katsoo, että Hakijan Poikkeamislupahakemuksen myöntäminen ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, johon Paraisten Kaupunki on Poikkeamispäätöksessään vedonnut.

Naapureiden hyväksyminen

Hakija pyytää erityisesti kiinnittämään huomiota siihen, ettei naapurien kuulemisessa ole vastustettu Poikkeamislupahakemuksen mukaisen mainospylonin rakentamista.

Poikkeamislupahakemusprosessin aikana Poikkeamispäätöksestä ilmenevästi Hakijan Poikkeamislupahakemuksesta on kuultu naapureita. Kukaan naapureista ei ole vastustanut Hakijan Poikkeamislupahakemuksen mukaista rakennusprojektia.

Poikkeamispäätöksestä ilmenee edelleen, että ELY-keskus on naapurin omaisuudessa lausunut Poikkeamislupahakemuksesta. ELY-keskus on lausunnossaan ainoastaan kiinnittänyt huomiota siihen, että mainospylonia suunnitellessa pitää ottaa huomioon mainoksen valovoimaa sekä se ettei siihen suunnitella vilkkuvia valoja tai heijastavia pintoja, jotka voisivat häiritä liikennettä. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole ollut Poikkeamislupahakemuksen mukaisesta rakennusprojektista huomautettavaa. Hakija painottaa, että Poikkeamislupahakemuksen mukaiseen mainospyloniin ei ole tulossa ELY-keskuksen tarkoittamia vilkkuvia valoja tai heijastavia pintoja. Näin ollen Poikkeamislupahakemuksen mukaisella mainospylonilla ei ole ELY-keskuksen tarkoittamia elementtejä, jotka voisivat häiritä liikennettä.

Se, että myöskään naapurit eivät ole vastustaneet poikkeamisluvan myöntämistä Hakijan Poikkeamislupahakemuksen mukaisesti puoltaa Hakijan näkemyksen mukaan poikkeamisluvan myöntämistä Hakijalle.

Mainospylonin tärkeys liiketoiminnan kannalta.

Hakija toistaa Poikkeamislupahakemuksensa mukaisen perustelun siitä, että Hakijan liiketoimintakonsepti edellyttää mainospylonia. Mainospylonin toteuttaminen Poikkeamishakemuksen mukaiselle paikalle on ilmeisen tärkeää Hakijan liiketoiminnalle.

Paraisten Kaupunki on Oikaisupäätöksessään todennut, että ”korkea mainospyloni ei toisi liikerakennuksen toiminnalle merkittävää lisäarvoa taikka parantaisi näkyvyyttä, koska jo itse rakennus sijaitsee niin keskeisellä ja näkyvällä paikalla sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti”. Hakijan toteaa tähän Paraisten Kaupungin esittämään väittämään, että mainospyloni tarkoituksena on herättää autoilijan huomio jo ennen kuin autoilijan on mahdollisuus havaita ravintola. Havaittuaan mainospylonin, on autoilijalle pidempi harkinta-aikaa tehdä päätös poiketa asioimaan ravintolassa. Mikäli mainospylonia ei ole ja autoilija havaitsee ravintolan vasta lähempään ravintolaa tai vasta ravintolan kohdalla, on suurempi mahdollisuus, että autoilija ajaa ravintolan ohi asioimatta ravintolassa. Mainospylonien on myös todettu kiinnittävän ohiajaviin autoilijoiden huomion huomattavasti tehokkaammin kuin pelkkä ravintola katukuvassa. Tältä osin Hakija katsoo Paraisten Kaupungin perusteluiden olevan ilmeisen väärä.

Edellä esitetyin perustein Hakija katsoo, että vastoin Paraisten Kaupungin esittämää väitettä mainospylonin tarpeettomuudesta Hakijan liiketoiminnan kannalta, tuo mainospyloni nimenomaan merkittävää lisäarvoa Hakijan liiketoiminnalle, eikä se näin ollen myöskään voi toimia perusteena Poikkeamislupahakemuksen hylkäämiselle

Hallintolain 2 luvussa on säädetty hyvän hallinnon perusteista. Niihin kuuluvat muun muassa hallinnon oikeusperiaatteet, jotka ohjaavat viranomaisen päätösharkintaa ja muuta asian käsittelyä. Mainituissa luvussa on säädetty mm. tarkoitussidonnaisuuden periaatteesta. Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukaan viranomaisella ei saa toiminnassaan olla väärä vaikuttimia eikä harkintavaltaa saa käyttää väärin. Hakijan näkemyksen mukaan Paraisten Kaupungin esittämät perustelu siitä, että mainospyloni ei olisi tarpeen Hakijan liiketoiminnan kannalta on perusteeton, eikä Paraisten Kaupungilla ole mahdollisuuksia tai tietotaitoa tehdä tällaisia Hakijan liiketoimintaa koskevia pitkälle vietyjä johtopäätöksiä. Tältä osin Hakija katsoo, että Paraisten Kaupunki on käyttänyt harkintavaltaansa vastoin tarkoitussidonnaisuuden periaatetta tai ainakin tulkinnut harkintavaltaansa liian laajasti, ja on näin ollen toiminut vastoin mainittua tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Naapurikiinteistölle 445-14-24-4 myönnetty poikkeamislupa ja yhdenvertaisuus

Poikkeamispäätöksessä todetusti, on naapurikiinteistölle 445-14-24-4 vuonna 2019 myönnetty poikkeamislupa mainospylonille huomioon ottaen kaavassa suunnitellun (445-14-24-5) mukaisen liikerakennuksen huoltopiha, pysäköintijärjestely tontin sisäiset kulkureitit sekä mm. lumen kasaamisalueiden

sijoittelu. Kokonaisratkaisun kannalta mainospylonin sijoittaminen asemakaavasta poiketen naapurikiinteistön hakemuksessa esitettyyn paikkaan oli perusteltua.

Myös tältä osin Hakija viittaa Hallintolain 2 luvussa säädettyihin hyviin hallintoperusteisiin. Yksi tärkeimmistä mainitussa luvussa säädettyistä hallinnon oikeusperiaatteista on yhdenvertaisuusperiaate, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun, johdonmukaisuuteen ja syrjimättömyyteen.

Hakijan Poikkeamislupahakemuksessa on yhtä lailla kuin naapurikiinteistöä koskevassa poikkeamispäätöksessä huomioitu mainitut seikat. Paraisten Kaupunki ei ole Poikkeamispäätöksessään esittänyt sellaisia perusteita, joiden mukaan Hakijan mainospylonin sijoittaminen asemakaavasta poiketen hakemuksessa esitettyyn paikkaan ei olisi perusteltua.

Näin ollen hakijan Poikkeamislupahakemuksen hylkääminen on näkemyksemme mukaan myös vastoin hyvän hallinnon perusteissa määriteltyä yhdenvertaisuusperiaatetta.

YHTEENVETO

Burger-Talot katsoo, ettei poikkeamisluvan myöntäminen Poikkeamislupahakemuksen mukaisesti aiheuta Poikkeamislupapäätöksessä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle eikä alueen muulle järjestämiselle. Poikkeamislupahakemuksen hylkäämiselle ei myöskään edellä esitetysti ole muita perusteita. Joka tapauksessa perusteet Poikkeamisluvan myöntämiselle ovat edellä esitetysti ilmeisesti painavammat kuin Poikkeamisluvan hylkäämiselle. Näin ollen Hakija katsoo, että edellytykset poikkeamisen myöntämiselle MRL:n 171 §:n mukaisesti ovat olemassa, eikä perusteita Poikkeamislupahakemuksen hylkäämiselle ole.

Edellä esitetyn perusteiden Kiinteistö Oy Burger-Talot vaatii kunnioittavasti, että Paraisten Kaupungin tekemä Poikkeamispäätös muutetaan siten, että Hakijalle myönnetään Poikkeamislupa sen esittämän Poikkeamishakemuksen mukaisesti.

Kunnioittavasti,

Turussa 19.12.2023

Kiinteistö Oy Burger-Talot


Jari Vuoti, pp.