

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 8.12.2023 §56

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.01.2024 § 9
676/10.03.00/2023

Valmistelija

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Kiinteistö Oy Burger-talot on lupahakijan ominaisuudessa tehnyt oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön päätöksestä 8.12.2023 (§56/2023), jolla on hylätty hakijan poikkeamislupahakemus mainospylonin rakentamiseksi vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Hakijan mukaan kaupungilla ei ole ollut osoittaa sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 171 1§:ssä tarkoitettuja perusteita hakemuksen hylkäämiselle ja esittää että hakemus tulisi hyväksyä.

Hakijan oikaisuvaatimus on liitteenä. Hakijan mukaan lupahakemus olisi tullut hyväksyä, koska mainospyloni on erityisen tärkeä hakijan liiketoiminnalle ja naapurikiinteistöjen omistajat ovat osaltaan hyväksyneet hankkeen. Hakijan mukaan lupahakemuksen hylkääminen on vastoin hyvän hallinnon oikeusperiaatteita. Hakija tuo oikaisuvaatimuksessaan esiin, että mainospylonin sijaintipaikka on hakijan kiinteistöllä eikä siten estä pyörämatkailuväylän toteuttamista Saaristotien pohjoispuolella eikä aiheuta minkääläistä liikenneturvallisuuteen liittyviä haasteita. Hakija viittaa asiassa myös Pirkanmaan ELY-keskusken lausuntoon. Hakija korostaa, että pyloni sijoittuu lähes keskelle suoraa tieosuutta, eikä sillä näin ollen olisi kielteisiä vaikutuksia näkyvyyteen tai turvallisuuden vaarantumiseen. Lisäksi hakija huomauttaa, että asemakaavassa osoitettu pylonin paikka on hakijan esittämän paikan läheisyydessä. Hakijan mukaan hakijan liiketoimintakonsepti edellyttää mainospylonia, koska sen on tarkoitus palvella ohiajavia autolijoita. Hakijan mukaan kaupungin esittämä perustelu siitä, että mainospyloni ei olisi tarpeen liiketoiminnan kannalta on perusteeton ja kaupunki on käyttänyt väärin harkintavaltaansa koska kaupungilla ei ole tietotaitoa tai mahdollisuutta tehdä liiketoimintaa koskevia johtopäätöksiä. Hakija vetoaa lisäksi oikaisuvaatimuksessaan yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja viittaa kaupungin vuonna 2019 myöntämään poikkemislupa, jonka tuloksena rakentui korttelissa nykyisin oleva mainospyloni.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka, tontti 5 korttelissa 24 Bläsnäsin kaupunginosassa sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa. Tontille rakentuu pikaruokaravintola voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontti 5 on lohkottu kiinteistöstä 445-14-24-4 vuonna 2021. Hakija on hakenut poikkeamislupaa saada sijoittaa ravintolan mainospyloni kaavanmukaisen mainostornille tarkoitettun rakennusalan ulkopuolelle. Hakemuksen kohteena oleva mainospyloni poikkeaa asemakaavasta kolmella tavalla: 1. sijainniltaan, 2. korkeutensa puolesta sekä 3. liikekorttelille on asemakaavassa osoitettu paikka vain yhdelle mainostornille ja tällainen on jo rakennettu.

Kaavoituspäällikön päätöksen valmistelussa on yksityiskohtaisesti ja seikkaperäisesti selvitetty poikkeamispäätöksen perusteet ja kirjattu ne perustelut, joiden takia poikkeamislupaa toisen mainospylonin rakentamiseksi vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ei ole ollut myönnettävissä. Poikkeamisluvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle.

Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle MRL:n 171 §:n mukaisesti ei näin ollen ole olemassa.

Hakija on viitannut ja vedonnut hakemuksessaan ja edelleen oikaisuvaatimuksessaan omaan yrityskohtaiseen liiketoimintamalliinsa ja esittänyt liiketoimintamallin edellyttävän – tässä tapauksessa itsenäisen – korkean mainospylonin rakentamista. Yrityskohtainen liiketoimintamalli ei kuitenkaan ole sellainen maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy, joka mahdollistaisi voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamisen (MRL 171 § mom. 1). Toiminnan ja palvelujen mainostamiseen liittyviä toimenpiteitä hakija voi edelleen toteuttaa esim. julkisivuissa tai muissa mainoslaitteissa (kuten kohteen arkkitehtivisualisoinnissa esitetyt lipputangot).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita toisen korkean mainospylonin sijoittamiseksi kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti yhtenäisen liikekorttelin alueelle, jossa sijaitsee jo asemakaavan sallima yksi mainospyloni. Toisen mainospylonin rakentamiseksi asemakaavassa esitettyä lähemmäs Saaristotietä (mt 180) ei ole esitetty maankäyttö ja rakennuslain 171 § mom. 1 tarkoittamia erityisiä syitä. Mainospylonin rakentaminen johtaisi kaupunkikuvallisesti heikkoon lopputulokseen ja vaarantaisi toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen järjestelyt huomattavan vilkkaasti liikennöidyllä alueella, jossa eri kulkumuodot sekoittuvat ja näkemäalueiden merkitys korostuu. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle MRL:n 171 §:n mukaisesti ei siten ole olemassa.

Kaupunki on noudattanut poikkeamislupapäätöksen valmistelussa ja ratkaisussa hyvää hallintoa, tasapuolisuutta ja yhdenvertaisuusperiaatetta. Hakijan hanke eroaa sisällöltään (mm. sijainti, korkeus) hankkeesta, joka on ratkaistu liikekorttelin alueella poikkeamislupapäätöksellä vuonna 2019 ja johon hakija oikaisuvaatimuksessaan viittaa. Hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan myöntäminen sen sijaan vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun, sillä läheisyydessä olevalle vastaavanlaiselle liikekorttelialueelle on kaupungin keskustassa sallittu myös vain yksi mainospyloni korttelia kohden.

Hakija ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt sellaista, minkä johdosta kaavoituspäällikön päätöstä 8.12.2023 (§56/2023) tulisi muuttaa.

Liite

Oikaisuvaatimus 19.12.2023
Kaavoituspäällikön päätös 8.12.2013
Havainnekuva

Esittelijä

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Jäsen Daniel Strömborg ehdotti jäsen Anne Erikssonin kannattamana, että oikaisuvaatimus hyväksytään, että poikkeamislupahakemus mainospylonin rakentamiseksi myönnetään. Keskustelun jälkeen Anne Eriksson veti kannatuksensa takaisin ja näin ollen Daniel Strömborgin ehdotus raukesi.

Esittelijän ehdotus oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, kaavoitussihteeri ML, lupavalmistelijä AK, kaavoituspäällikkö HSL