

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle koskien valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 31.1.2024 §:ssä 9

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 49
676/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa liittyen Kiinteistö Oy Burger-Talot tekemään valitukseen koskien lautakunnan päätöstä 31.1.2024 § 9. Lautakunta päätti hylätä yhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski kaavoituspäällikön kielteistä poikkeamislupapäätöstä 8.12.2023 § 56/2023. Poikkeamispäätös koski mainospylonin rakentamista vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Lausunto on pyydetty toimittamaan Turun hallinto-oikeuteen 25.4.2024 mennessä.

Kiinteistö Oy Burger-Talot on vaatinut Turun hallinto-oikeutta kumoamaan kaupungin tekemät päätökset asiassa ja myöntämään poikkeamislupa mainospyloni rakentamiseksi.

Perusteluna valitukselleen Kiinteistö Oy Burger-Talot esittää, että sillä ei ole oikeutta sijoittaa omaa mainostaan naapurikiinteistölle (445-14-24-4) rakennettuun pyloniin, joka ei myöskään sijaintinsa puolesta palvelisi yhtiön mukaan sen liikepaikkaa. Lisäksi perusteluna esitetään, että naapurikiinteistön pyloni on korkeampi kuin mitä hakemuksen mukainen pyloni olisi. Lisäksi hakija katsoo, että kortteliin aiemmin myönnetty poikkeamislupa ei saa loukata valittajan oikeutta sijoittaa omistamalleen alueelle toista pylonia haluamaansa paikkaan. Yhtiö pitää asemakaavaan merkittyä pylonipaikkaa tontin liikenteen kannalta mahdottomana toteuttaa. Yhtiö esittää valituksessaan, ettei syitä kieltää asemakaavan vastaista rakentamista ole olemassa viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ään ja että lupaviranomaisen olisi tullut ottaa huomioon intressipunninta yhtiön hyväksi. Valittaja esittää, että yrityksen liiketoimintakonsepti edellyttää mainospylonin rakentamista koska pyloni parantaisi hampurilaisravintolan näkyvyyttä, helpottaisi liikepaikan löytämistä ja parantaisi siten liikenneturvallisuutta.

Hakemuksen kohteena oleva tontti sijaitsee päätien varressa Paraisten ydinkeskustassa. Tontti rajautuu päätien ja pääkadun risteykseen, jossa on maamerkinäkin toimiva kiertoliittymä. Kiertoliittymä on tunnettu sen keskellä olevista purjeista. Tontille rakentuu parhaillaan pikaruokaravintola voimassa olevan asemakaavan mukaisesti siten, että rakennuksen pitkä julkisivu on tien suuntainen. Turun suunnasta saavuttaessa, ravintolan tontille on kulku sekä ennen että jälkeen ravintolarakennuksen. Tontti on lohkottu kiinteistöstä 445-14-24-4 vuonna 2021.

Hakija on hakenut poikkeamislupaa saada sijoittaa ravintolan mainospyloni kaavanmukaisen mainostornille tarkoitetun 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.

Asiavalmistelussa 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.

Yhtiö on vedonnut valituksessaan omaan yrityskohtaiseen liiketoimintamalliinsa ja esittänyt liiketoimintamallin edellyttävän – tässä tapauksessa itsenäisen – korkean mainospylonin rakentamista. Yhtiökohtainen liiketoimintamalli ei kuitenkaan kaupungin näkemyksen mukaan voi olla sellainen maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy, jonka sallii 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).

Toisen korkean mainospylonin rakentamiseksi kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti yhtenäisen liikekorttelin alueelle ja kohtaan, joka on asemakaavassa osoitettu istutettavaksi alueeksi ja puurivistöä varten, ei ole esitetty maankäyttö ja rakennuslain 171 § mom. 1 tarkoittamia erityisiä syitä. Istutettavaa aluetta koskeva kaavamääräys on: *”Alueen osa, jolle tulee muodostaa istutuksista ja matalista aita-/muurirakenteista kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus Saaristotien ja Vapparintien suuntiin. Istutuksiin tulee sisältyä puu- ja pensasryhmiä. Aitarakenteiden ja istutusten sijoittelussa tulee huomioida, etteivät ne aiheuta näkemäseteitä risteysalueille.”*

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. Tontti ei sijoitu paikkaan, jossa korkea mainospyloni olisi liikenteen ohjautumisen kannalta välttämätön opaste, kuten tilanne saattaa olla esim. moottoriteiden varsilla, jossa moottoritierampin ohittaminen saattaisi aiheuttaa autoilijalle pitkän kiertotien.

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 vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun, sillä läheisyydessä olevalle vastaavanlaiselle liikekorttelialueelle on kaupungin keskustassa sallittu myös vain yksi mainospyloni korttelia kohden.

Hakija ei ole kaupungin näkemyksen mukaan esittänyt valituksessaan sellaista, minkä takia kaavoituspäällikön päätöstä 8.12.2023 (§56/2023) tulisi muuttaa. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle MRL:n 171 §:n mukaisesti ei ole olemassa.

Liite

Lausuntopyyntö ja valitus
Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 31.1.2024 § 9
Poikkeamislupapäätös 8.12.2023 § 56/2023

Esittelijä

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa yllä olevan lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle ja esittää, että Turun hallinto-oikeus hylkää Kiinteistö Oy Burger-Talot:n tekemän valituksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Turun hallinto-oikeus, kaavoituspäällikkö, johtava rakennustarkastaja