

26.02.2025

Dnro 338/03.04.04.04.16/2024

Asia Poikkeaminen / maankäyttö- ja rakennusasia

Valittaja ja luvanhakija Kiinteistö Oy Burger-Talot

Päätös, josta valitetaan

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta, 31.1.2024, § 9

Rakennuspaikka: Paraisten kaupungin Bläsnäsin kaupunginosan korttelin 24 tontti 5, kiinteistötunnus 445-14-24-5

Kiinteistö Oy Burger-Talot on hakenut poikkeamista mainostornin rakentamiseksi asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Kaavoituspäällikkö on päätöksellään 8.12.2023 § 56 hylännyt poikkeamishakemuksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt yhtiön oikaisuvaatimuksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Lautakunnan päätös on kumottava ja lupa myönnettävä.

Mainostornin sijoittaminen hakemuksen mukaiseen paikkaan ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asemakaavassa osoitettu mainostornin rakennusala sijoittuu hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle, joka on valittajan omistama tontti. Suunniteltu mainostorni sijoittuu vain muutaman metrin päähän asemakaavan mukaisesta mainostornin rakennusalasta. Se, että lautakunta on vuonna 2019 myöntänyt naapuritontille poikkeamispäätöksen mainostornille, joka palvelee naapuritontilla sijaitsevaa kauppakeskusta, ei saa loukata valittajan oikeutta rakentaa omalle tontilleen asemakaavaan merkittyä mainostornia.

Poikkeamisen myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita

vaikutuksia. Suunniteltu mainostornin sijaintipaikka on lähes keskellä suoraa tieosuutta, eikä mainostornilla siten ole vaikutusta liikenteen näkemäalueisiin, kevyenliikenteen järjestelyihin tai liikenteen turvallisuuteen.

Mainostornin sijoittaminen kaavassa osoitetulle mainostornin rakennusalueelle on liikenteellisesti mahdollista. Mainostorni on tärkeää yhtiön liiketoiminnalle. Kysymyksessä ei ole nyt niin merkittävä poikkeaminen asemakaavasta, etteikö valittaja olisi esittänyt riittävästi erityisiä syitä.

Lautakunta on sallinut Saaristotien varrella vain noin 200 metrin etäisyydellä valittajan tontista sijaitsevalle liikekiinteistölle kaksi mainostornia. Valittajan yhdenvertaisuus edellyttää siten poikkeamisen myöntämistä.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Lautakunta on antanut lausunnon.

Valittaja on antanut vastineen. Vastineessa on muun ohella todettu, että asiassa on kysymys ainoastaan mainostornin sijoittamisesta kaavassa osoitetusta sijainnista poiketen. Poikkeamista on virheellisesti haettu myös kaavan sallimasta mainostornin suurimmasta sallitusta korkeudesta sekä toisen mainostornin sijoittamisesta liikepaikalle, jolle kaava sallii vain yhden mainostornin. Lisäksi mainostornille on esitetty vaihtoehtoinen sijainti ja vaadittu, että poikkeaminen on toissijaisesti myönnettävä vaihtoehtoiselle sijainnille.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Ratkaisun perustelut

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on lailla 752/2023 muutettu alueidenkäyttölainsäädännön 1.1.2025 alkaen.

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin (132/1999) mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n (196/2016) 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muusta toimenpidestä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se muun ohella aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan

toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Rakennuspaikka sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien varrella osoitteessa Vapparintie 3. Tontilla on drive-in-ravintola. Viereisellä tontilla on päivittäistavarakauppoja.

Alueen asemakaava on tullut voimaan elokuussa 2019. Siinä rakennuspaikka on osa liikerakennusten korttelialuetta (KL-8, kortteli 24), jolle on osoitettu yksi ohjeellinen tontti/rakennuspaikka. Kiinteistötietojärjestelmästä saadun tiedon mukaan rakennuspaikkaa koskeva erillinen sitova tonttijako on hyväksytty elokuussa 2020. Rakennuspaikkana oleva tontti 24-5 on rekisteröity kesäkuussa 2021. Tontilla 24-5 sijaitsee rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin (mt20). Kaavamääräyksen mukaan luku ilmoittaa rakennelman suurimman sallitun korkeuden. Kaavan yleisten määräysten mukaan erillinen mainostorni sallitaan vain sille osoitetulle rakennusosalle. Korttelin eteläosaan on osoitettu rakennusala II-kerroksiselle rakennukselle. Korttelin Saaristotien vastaiselle kaakkoisrajalle on osoitettu 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 näkemäesteitä risteysalueille. Lisäksi paikalle on osoitettu istutettava puurivi.

Mainostorni on hakemuksen mukaan tarkoitus sijoittaa noin 15 metrin etäisyydelle asemakaavan mukaisesta rakennusosalasta kiinteistön koilliskulmaan edellä mainitulle istutuksista ja aita-/muurirakenteista sekä puurivistä muodostuvalle alueen osalle. Tontilla sijaitseva ravintolarakennus sijoittuu pääosin tontille osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeamishakemuksen mukaan poikkeamista tarvitaan, koska suunniteltu mainostorni poikkeaa sijainniltaan asemakaavasta ja korttelialueelle on jo sijoitettuna yksi mainostorni. Hakemuksen liitteenä olevien pääpiirustusten mukaan tornin korkeus on 20 metriä. Hakemusta on perusteltu muun ohella sillä, että tontin toimintojen takia mainostorni on sijoitettava tontin koilliskulmaan. Mainostornin sijoittaminen kaavassa osoitetulle mainostornin rakennusosalalle on liikenteellisesti mahdotonta.

Valituksenalaisen päätöksen perustelujen mukaan hakemuksen kohteena oleva mainostorni poikkeaa asemakaavasta kolmella tavalla: sijainniltaan, korkeutensa puolesta sekä liikekorttelille on asemakaavassa osoitettu paikka vain yhdelle mainostornille ja tällainen on jo rakennettu. Poikkeamisen myöntäminen hakemuksen mukaisesti aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle. Edelleen päätöksen perustelujen mukaan oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita toisen korkean mainostornin sijoittamiseksi kaupunkikuvallisesti ja

rakenteellisesti yhtenäisen liikekorttelin alueelle, jossa sijaitsee jo asemakaavan sallima yksi mainostorni. Toisen mainostornin rakentamiseksi asemakaavassa esitettyä lähemmäs Saaristotietä (mt 180) ei ole esitetty erityisiä syitä. Mainostornin rakentaminen johtaisi kaupunkikuvallisesti heikkoon lopputulokseen ja vaarantaisi toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen järjestelyt huomattavan vilkkaasti liikennöidyllä alueella, jossa eri kulkumuodot sekoittuvat ja näkemäalueiden merkitys korostuu.

Hallinto-oikeus toteaa, että hakemuksen mukainen mainostorni ei korkeudeltaan ole asemakaavan vastainen. Asiassa on riidatonta, että kaavassa osoitettu mainostornin rakennusala sijaitsee valittajan tontilla. Toisaalla korttelialueella sijaitsevan mainostornin rakentamiseksi vuonna 2019 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä ei ole muutettu eikä ole voitukaan muuttaa kaavan sisältöä tältä osin. Näin ollen kaavallista estettä rakentaa kortteliin toinen mainostorni kaavassa osoitetulle rakennusosalalle ei ole.

Asiassa on kysymys siitä, voidaanko poikkeaminen myöntää hakemuksen mukaiselle sijainnille. Lautakunnalla on päätöstä tehdessään ollut virheellinen käsitys asemakaavan sisällöstä ja siitä, miten hakemuksen mukainen rakentaminen poikkeaa asemakaavasta. Tämän vuoksi hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Tuossa yhteydessä luvanhakija voi halutessaan muuttaa hakemustaan vastaamaan vastineessaan esittämää vaihtoehtoista sijaintia. Hallinto-oikeus ei muutoksenhakutuomioistuimena voi ottaa siihen tässä yhteydessä kantaa. Asian näin päättyessä lausuminen muista valitusperusteista ja vaatimuksista raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Satu Lehto, Teemu Hirvonen ja Tuomas Paulin. Asian on esitellyt Tuomas Paulin.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

Kiinteistö Oy Burger-Talot

Maksutta

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>