

29.10.2018

Turun hallinto-oikeus

**Viite:** THao:n lähete 2.8.2018, 4520/18; Dnro:t 01170/18/4111; lausuntopyyntö.

**Asia:** Lausunto valituksesta, joka koskee poikkeamislupahakemuksen hyväksymistä.

**Lausunnon antaja:** Naantalin kaupunki  
PL 43  
21101 Naantali

Kaupunginlakimies Turo Järvinen  
puh. (02) 4345 200  
sähköposti turo.jarvinen@naantali.fi

**Päätös, jota valitus ja lausunto koskevat:**

Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätös 18.6.2018 § 33; Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamislupahakemuksen hyväksyminen.

**Valittajat:** Pirjo-Riitta ja Timo Kasvi

**Muutoksenhakijoiden vaatimukset:**

Valittajat vaativat, että kaupunginhallituksen konsernijaosto päätös kumotaan seuraavin perustein:

- 1 Kaupunki on myöntänyt poikkeamisluvan omistamalleen kiinteistölle sen myymiseksi.
- 2 Perustelut asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamiselle ovat virheelliset ja hankkeen mukaiset uudisrakennukset eivät täytä asemakaavan tavoitteita.
- 3 Esitetty hankkeen rakentamismäärä ei sovellu kiinteistölle.
- 4 Hanke haittaa asemakaavan Ak-314 toteutumista.

**Lausunto perusteluineen:**

- 1 Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Kunnalla on siten ns. kaavoi-  
tusmonopoli alueellaan. MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

29.10.2018

Kunnan omistamaa kiinteistöä ei ole lainsäädännössä rajattu poikkeamismenettelyn ulkopuolelle. Kunnan maapolitiikan tarkoituksena on luovuttaa omistuksessaan olevat kaavoitetut rakennuspaikat toteutettaviksi.

- 2 Suovuoren ratsastuskeskuksen asemakaavan muutoksen Ak-314, 24.8.2011 päivätyn selostuksen tiivistelmässä (sivu 5) todetaan, että "ALY/s-1 –kortteli, mikä mahdollistaa rakennusten joustavan käytön asumiseen, liiketoimintaan ja palveluihin huomioiden samalla niiden suojelutarpeet". Käyttötarkoituksesta poikkeaminen vastaa osittain kaavan tavoitetta. Rakennuksen suunnittelulla on pystytty luomaan kokonaisuuteen sopiva ratkaisu.
- 3 Rakennusoikeuden ylitys on kohtuullinen ja rakentaminen mahtuu kohtuullisesti tontille. Rakentaminen toteutetaan kiinteistöllä, ei ympäröivällä puistoalueella.
- 4 Tontille ei ole usean vuoden markkinoinnin jälkeenkään löydetty toimijaa tai käyttäjää, joka pystyisi kunnostamaan ja säilyttämään kaikki tontin suojellut rakennukset ja ottamaan ne käyttöön. Tältä osin asemakaava on jäänyt toteutumatta. Nyt poikkeamiseen haetulla ratkaisulla pystytään säilytettävät rakennukset kunnostamaan ja ottamaan käyttöön.

Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksesta KHO:2015:144 ilmenevän oikeusohjeen mukaan poikkeaminen edellyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa. Kyseisessä tapauksessa poikkeamisen ei katsottu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se vaikeuttanut rakennetun ympäristön suojelemiselle asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamiselle oli myös erityinen syy kunnan maapolitiikasta kaupunkirakenteen tiivistämiseksi. Valituksenalaista poikkeamislupaa on arvioitava vastaavalla tavalla tapauskohtaisella kokonaisharkinnalla.

Naantalin kaupungin puolesta esitetään, että valitus ja vaatimus hylätään aiheettomana.

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen  
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja

**Lisätiedot:**

Kaavoitusta koskeissa asioissa lisätietoja antaa kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa, puh. 044 4171 229, sähköposti oscu.uurasmaa@naantali.fi.

**Liitteet:**

läheteasiakirjat  
hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat (erillinen luettelo)