

Viite	THO:n lähete 23.3.2021, asia Dnro 20350/03.04.04.04.16/2021
Asia	Lausunto Toni Rannikolle myönnetystä poikkeamisluvasta.
Lausunnonantaja	Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaosto
Valittajat	Olavi Hakala, Antti Kangasniemi, Pekka Kangasniemi ja Tapio Malmgren
Päätös, jota valitus koskee	Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston päätös 15.2.2021 § 18.
Valittajien vaatimukset	Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston 15.2.1021 LP 529-2020-01133 tekemä päätös on kumottava.
Lausunto	Läheteasiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa.

1) Väitetty kuulemisvirhe

MRL 173 §. Poikkeamismenettely.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee:

1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;

2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai

3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.

Edellä 3 momentissa mainittujen viranomaisten on annettava lausuntonsa kuukauden kuluessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamismenettelystä.

Valittajat eivät ole viereisen tai vastapäisen kiinteistön omistajia. MRL 133 §:n mukaan naapurilla tarkoitetaan *viereisen tai vastapäätä olevan* kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Poikkeamispäätöksen kohteena olevan asemakaavan mukaisen AO- tontin kiinteistönrajan etäisyys lähimmän valittajan Tapio Malmgrenin kiinteistönrajaan on noin 34 metriä. Kiinteistöjen välinen alue on luonnonmukaista metsikköä, asemakaavassa VL ja VP -merkinnöillä olevaa virkistys- ja puistoaluetta. Etäisyys poikkeamispäätöksen kohteena olevan kiinteistönrajan ja Malmgrenin asuinrakennuksen välillä on noin 87 metriä. Malmgrenin laiturin ja rakennushankkeen välinen etäisyys on noin 46 metriä. Etäisyys poikkeamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön rajasta Antti Kangasniemen omistamaan ja Pekka Kangasniemen hallitsemaan kiinteistöön on noin 111 metriä sekä Olavi Hakalan kiinteistöön noin 127 metriä. Myös näiden kiinteistöjen ja poikkeamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön välillä on puustoa. Koveran rantaviivan aiheuttama vastapäinen näkymä rakennuspaikalta valittajien omistamien kiinteistöjen rantoihin ei muuta arviointia MRL:n 133 §:n määrittelemästä kiinteistön naapurista.

Muiden tahojen kuin naapurin kuulemisvelvollisuus edellyttäisi, että rakennushanke vaikuttaisi huomattavasti heidän asumiseensa, työntekoonsa tai muihin oloihinsa. Säännöksessä vaikutuksille on asetettu huomattavuuden kynnys, joten mikä tahansa vaikutus ei tuota kuulemisvelvollisuutta. Valittajien esittämä asemakaavan mukaiselta AO-1 -tontilta kuuluvan puheäänien erottuminen sekä tontin rakentamisen aiheuttama maisemanmuutos eivät ole säännöksen tarkoittamia huomattavia vaikutuksia.

Rakennuspaikka on asemakaavassa osoitettu /s-alueeksi, joka tarkoittaa, että alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Kyse ei ole MRL 173.3 §:n tarkoittamasta luonnonsuojelukohteesta eikä hakemuksesta siten ole tullut kuulla ELY -keskusta. Valittajien kiinteistöillä sijaitsevat rakennussuojelukohteet eivät edellytä ELY-keskuksen kuulemista valituksenalaisessa hankkeessa. Poikkeamisluvan kohteena on uudisrakennus, ei toisen kiinteistön rakennussuojeltava kohde. ELY-keskuksen lausunnolle ei asiassa ole ollut tarvetta millään perusteella.

2) Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 §. Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset.

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.

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.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on pitkät perinteet rantaan jo myönnettyistä ja sijoitetuista saunarakennuksista. Rakennuspaikalla voimassa oleva kaava on laadittu vuonna 2008. Uuden kaavan laatiminen ei tarkoita saunarakennusperinteen uudistumista tai katkeamista kyseisellä alueella, jolle saunarakentaminen on tyyppillistä.

Valittajat ovat esittäneet poikkeamisluvan kaltaisen rakentamisen johtavan MRL 171.4 §:n mukaiseen vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. HE 101/1998 vp mukaan vaikutuksiltaan merkittävällä rakentamisella tarkoitetaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakennusta. Poikkeamisluvan kohteena oleva rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen alueella, jossa saunarakentaminen ja laiturit ovat tyyppillisiä ja yleisiä.

Poikkeamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä ei ole olemassa olevia sauna- tai muitakaan rakennuksia, kiinteistö on rakentamaton. Useammalla alueen kiinteistöllä on jo rakennettuna saunarakennus ja laiturit. Poikkeamisen myöntäminen alueelle tyyppilliseen rakentamiseen ei vaaranna lähinaapureiden yhdenvertaisuutta.

Valituksessa viitatus rakennuksen sulautuminen ympäristöön ja rakennuksen kaavamääräysten mukaisuus tulevat tutkittavaksi ja arvioitavaksi vasta myöhemmin mahdollisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä eikä nyt valituksenalaisessa poikkeamispäätöksessä.

MRL 171.1 §:n mukaan poikkeamiselle tulee olla erityinen syy. Asemakaavassa oleva /s-määräys, jonka mukaan alue on säilytettävä luonnonmukaisena, ei sellaisenaan tarkoita, etteikö kyseessä olevalle alueelle voisi lainkaan rakentaa. Asemakaavassa oleva /s-määräys ei myöskään mitätöidy poikkeamispäätöksellä myönnetyn saunan rakennuspaikan myötä, kun kiinteistön muu /s-merkinnällä oleva alue säilyy.

Todettakoon vielä, että valittajien kiinteistöillä toisen asemakaavan alueella on vastaavat /s -merkinnät rannan alueilla, joille on merkitty kaavoitettaessa olemassa olleiden saunojen rakennuspaikat.

Poikkeamisluvan myöntämisen perusteena on rantakiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö ja rakentaminen sen kaltaisena kuin se alueen muillakin kiinteistöillä on jo toteutunut.

Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kunnioittavasti, että valitus hylätään perusteettomana.

Lisätietoja asiassa antaa rakennustarkastaja Markku Aro, email markku.aro@naantali.fi tai puh. 050 464 9911.

Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaosto

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja
Naantalin kaupunki

Reima Ojala
tekninen johtaja
Naantalin kaupunki