



17.4.2023

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 23.3.2023, asia Dnro 482/03.04.04.16/2023

Asia: Lausunto poikkeamislupapäätöksestä tehtyyn valitukseen.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Valittajat: Jari ja Ulla Vainio

Päätös, jota valitus koskee:

Kehitys- ja henkilöstöjaoston päätös 6.2.2023 § 5.

Valittajien vaatimukset: Kehitys- ja henkilöstöjaoston 6.2.2023 § 5 päätös on kumottava.

Lausunto: Kehitys- ja henkilöstöjaosto vaatii, että valitus hylätään seuraavin perustein.

1) 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;

17.4.2023

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetty voidaan siten myöntää juurikin asemakaavan määräyksistä, kuten kaavassa osoitetuista rakennuspaikoista. Kyseessä oleva kiinteistö ei ole asemakaavassa taikka muilla päätöksillä tai lain nojalla luonnonsuojelualuetta eikä sillä sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Yhden uuden eli toisen asuinrakennuksen rakennuspaikan osoittamista asemakaavalla jo osoitetun olemassa olevan rakennusoikeuden puitteissa ei voida myöskään katsoa johtavan MRL 171 §:n 2 momentin 4- kohdan tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä pientalon rakentamista asemakaavassa pientaloalueelle voida katsoa aiheuttavan *merkittäviä* haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistöllä 529-19-26-10 asemakaavassa osoitettu tontin käyttötarkoitus on AO, Erillispientalojen korttelialue. Tontille on osoitettu rakennusaloittainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Kyseisellä tontilla se on 450 k-m². Lisäksi talousrakennukselle on osoitettu 70 k-m² eli yhteensä rakennusoikeutta on 520 k-m².

Kerroskorkeus on asuinrakennuksella II ja talousrakennuksella I. Lisäksi kaavassa edellytetään, että rakennuksen harjansuuntaisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus saa olla enintään 5,5 m luonnollisesta maanpinnasta, mikä säätelee rakennuksen korkeutta.

Kiinteistöille 529-19-26-10 ja 529-19-26-3 osoitetut kaksi rakennusala ovat olleet mukana jo alueelle laaditussa ensimmäisessä asemakaavassa. Vuonna 1995 voimaantulleessa asemakaavassa kiinteistön 529-19-26-10 rakennusala on rajattu nykyisellä tavalla siten, että se kattaa tontin osan, jolla nykyinen asuinrakennus on jo sijainnut (rakennusvuosi 1969). Vuonna 1998 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella ei ole lisätty rakennuspaikkojen määrää.



17.4.2023

Rakennusalan rajaus on pienialainen, eikä mahdollista sille osoitetun rakennusoikeuden 450 k-m² käyttämistä. **Asemakaava ei siten voikaan toteuttaa kaavan esittämällä tavalla kyseessä olevalla kiinteistöllä.**

Tontin pinta-ala on 3994 m², jolloin tontin tehokkuus on n. $e=0,13$. Alueen keskimääräinen korttelitehokkuus vaihtelee välillä $e=0,2 - 0,3$. Tontin viereiset erillispientalojen korttelialueet ovatkin merkittävästi tehokkaampia, joten päinvastoin kuin valituksessa on esitetty, että poikkeaminen asettaisi naapurit eriarvoiseen asemaan hakijakiinteistön kanssa, voitaneen todeta, että poikkeaminen tasa-arvoistaa hakijakiinteistön asemaa naapureihin nähden mahdollistaen edes jo olemassa olevan, mutta edelleen naapureita heikommalla tonttitehokkuudelle olevan rakennusoikeuden toteuttamisen kiinteistölle.

2) MRL 171 §:n 2. momentin kieltämät vaikutukset eivät ole kyseessä

Asemakaavassa ei määrätä asuntojakaumasta tai tontille rakennettavien asuinrakennusten enimmäismäärästä. **Toisen erillispientalon sijoittaminen samalle tontille ei ole vaikutuksiltaan merkittävä eikä aiheuta merkittävää haittaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sekä käyttötarkoituksen säilyessä kaavan tarkoittamalla tavalla. Poikkeaminen ei myöskään aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen väljyyteen tonttitehokkuuden säilyessä ennallaan.**

Valituksessa viitattu luontoselvityksen tarve nyt kyseessä olevan poikkeamisen osalta on lakiin perustumaton. MRL:n 1 luvun 9 §:n mukaan selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan *olennaisia* vaikutuksia. Hakijakiinteistö on ollut rakennettu ja asuttu ainakin vuodesta 1969 lukien. Kiinteistö, kuten naapuritontitkin, ovat asemakaavassa AO Erillispientalojen korttelialuetta. Yhden uudispientalon rakentamisella jo pitkään rakennettuna olleelle AO Erillispientalojen korttelialueelle ei voida katsoa luontovaikutusten, luonnonarvojen eikä luonnon monimuotoisuuden osalta aiheuttavan *olennaisia* vaikutuksia.

Kaavoituksen rajallisia ja jo täystyöllistettyjä resursseja ei myöskään ole tarkoituksenmukaista kohdentaa kyseessä olevan yksittäisen kiinteistön osalta niin kutsutun postimerkkikaavan laatimiseksi edellä selostettujen perusteiden johdosta.

Kehitys- ja henkilöstöjaosto vaatii, että valitus siten hylätään perusteettomana.

KAUPUNGINHALLITUKSEN KEHITYS- JA HENKILÖSTÖJAOSTO

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies, VT

Liitteet:

- erillisen liiteluettelon mukaisesti