



Wallenlind & Co Oy
LAKIASIAINTOIMISTO

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Valitus omakotitalon ja autosuojan rakennuslupaa ja poikkeamishakemusta koskevassa asiassa

- kiinteistötunnus 529-19-26-10
- lupapisteen asiointitunnus LP-529-2021-01323

Valituksenalainen päätös

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 6.2.2023 tekemä päätös § 5 – poikkeamishakemus omakotitalon ja autosuojan rakentamiseksi

- päätöksen antopäivä 16.02.2023

I ASIANOSAISTIEDOT

Valittajat

Kiinteistötunnus

Kiinteistön osoite

Turku
Linnankatu 3 A, II krs
20100 Turku
FINLAND

puhelin +358 (0)2 2720 100
email: jw@wlaw.fi

kaupparekisterinumero 724.153
y-tunnus 1086486-5

Asiamies ja prosessiosoite

OTM Juha Wallenlind
Lakiasiaintoimisto Wallenlind & Co Oy
Linnankatu 3 A
20100 Turku
puh. 02 2720 100 keskus
gsm 040 5454 687
email jw@wlaw.fi

Rakennusluvan hakija Asunto Oy Naantalin Luikkionvuori
y-tunnus 0640576-2
Rantaluikkionmäki 10
21110 Naantali

Yhteyshenkilö

Kiinteistötunnus 529-19-26-10

Lupapisteen asiointitunnus LP-529-2021-01323

Rakennuspaikan osoite Rantaluikkionmäki 10, 21110 Naantali

II VALITUS

Turun hallinto-oikeuden tulee kumota kokonaisuudessaan valituksen alainen päätös, jolla Naantalın kaupunki on myöntänyt poikkeamisluvan asemakaavan A-261 määräyksistä uuden omakotitalon ja autosuojan rakentamiselle sellaiseen kohtaan hakijan tontille 529-19-26-10, jossa ei ole lainkaan asemakaavassa vahvistettua rakennuspaikkaa eikä rakennusoikeutta.

III PERUSTELUT

Alueen rakennustontit on suunniteltu rakennettavaksi väljästi ja merelliseen ympäristöön sopivaksi Luikkionlahden alueelle laadituissa asemakaavoissa. Jokaisen rakennuksen sijoittuminen on suunniteltu tarkoin ja rajattu rakennusaloın asemakaavoissa. Alueen rakentamisessa on otettu huomioon hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaaminen. Kaikki alueelle rakennetut uudisrakennukset on toteutettu johdonmukaisesti em. periaatteiden mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Kiinteistön 529-19-26-10 omistajat ovat nyt saaneet vastoin em. lainkohtaa päätöksen, jolla voidaan sijoittaa poikkeamisluvalla voimassa olevan asemakaavan vastaisesti kaksi erillispientaloa ja kaksi autosuojaa samalle kaavatontille Naantalissa osoitteessa Rantaluikkionmäki 10. Tilannetta ei muuta miksikään se, että rakennusoikeudettoman alueen hallinta ratkaistaan päätöksen mukaan hallinnanjakosopimuksella kahden erillisen kaavatontin sijaan.

Asunto Oy Luikkionvuorelle myönnetty poikkeamislupa mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan vastaisesti olennaisen poikkeamisen kaavaan merkitystä rakennusaloista ja toisen erillispientalon ja autosuojan rakentamisen rakennusoikeudettomalle alueelle.

Kaavoituksen lausunnon (pätöksen s. 2) mukaan se puoltaa poikkeuslupahakemusta, mikäli tontille liitytään yhdestä, ensisijaisesti voimassa olevasta liittymästä ja uutta asuinrakennusta siirretään suunnitellusta

paikasta 10 metriä koillisen/idän suuntaan ja 6 metriä pohjoiseen irti Lydeninkujan katualueen reunasta.

Aiemmin saadun selvityksen mukaan suunniteltuun toiseen päärakennukseen olisi tarkoitus sijoittaa kellarikerros ja kaksi kaavan sallimaa asuinkerrosta. Uudisrakennus on mahdollista rakentaa peräti kolmeen kerrokseen, kun maanpäällinen kellarikerros on mahdollistettu voimassa olevassa kaavassa. Rakennus tulee korkeutensa vuoksi peittämään suurelta osin Rantaluikkionmäen varressa olevien omakotitalojen merinäköymän myös tien yläpuolella olevien talojen osalta.

Poikkeamisluvan mukaan uudelle tulevalle hallinnanjakosopimuksen mukaiselle osalle rakennetaan 170 m² suuruinen omakotitalo ja 20 m² suuruinen autosuoja. Tontin rakennusoikeus ei päätöksen mukaan ylitä.

Tontin käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista siirtää hallinnanjakosopimuksen mukaiselle alueelle. Rakennusoikeus on mahdollista käyttää vain uuden kaavatontin muodostamiseen. Tontille tulee ts. tehdä tontinjako asemakaavan muutoksella, jossa uudelle muodostettavalle tontille voidaan osoittaa tarvittaessa perusteellisen harkinnan jälkeen rakennusoikeutta.

Maankäytön lausunto ei ole puoltanut poikkeamisluvan myöntämistä päätöksen sivulla 3 useista edellä valittajien mainitsemista syistä.

Maankäytön lausunto on tässä tapauksessa poikkeuksellisen kielteinen ja sitä tulee sen vuoksi tarkastella tarkemmin. Maankäyttö suosittaa, että rakennusoikeuden muutos tontin alueella tulisi tapahtua asemakaavamuutoksen kautta - ei poikkeamisluvalla.

Maankäyttö toteaa, että ***”kiinteistönmuodostuksellisesti kyseistä suunnitelmaa ei voida toteuttaa erillisiksi tonteiksi, sillä kyseisen uudisrakennuksen sijainti kohdentuu tontilla sellaiseen kohtaan, johon ei asemakaavassa ole vahvistettu rakennusoikeutta.*** Asemakaavaan on vahvistettu kaksi erillistä rakennuspaikkaa rakennusoikeuksineen, ja niillä molemmilla on jo rakennukset, joten ***jos tontille***

halutaan lisää rakennusoikeutta, tai jo olemassa olevan rakennusoikeuden jakamista useampaan kohtaan, tulisi sen tapahtua asemakaavamuutoksen kautta. Kyseiset rakennuspaikat ovat molemmat jo rakentuneet, joten tontilla ei ole enää käyttämätöntä rakennuspaikkaa, johon rakentaminen voitaisiin asemakaavamääräyksiä rikkomatta osoittaa.”

Maankäytön lausunnon mukaan “rakennusoikeuden siirtäminen tontin sellaiseen kohtaan, jossa ei ole asemakaavassa vahvistettua rakennuspaikkaa, on arveluttavaa. Rakennusoikeuden muutos tontin alueella tulisi tapahtua asemakaavamuutoksen kautta, jolloin naapuruston omistamien tonttien mahdolliseen tiivistämiskäyttöön voitaisiin ottaa kantaa tasavertaisesti.”

Maankäyttö toteaa lopuksi, että “kiinteistönmuodostus ei näe asemakaavan mukaisia edellytyksiä rakennusoikeuden jakamiseksi tontin sellaiseen osaan, jossa ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaista vahvistettua rakennusala.”

Valittajat kiinnittävät hallinto-oikeuden huomiota siihen, että kiinteistöstä 529-19-26-10 on jo aiemmin erotettu asemakaavaan merkitty kaavatontti 529-19-26-3, jolle on osoitettu 250 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeus enintään kaksikerroksiselle pientalolle. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton, mikä saattaa aiheuttaa virheellisen käsityksen alueen väljästä rakentamisesta. Alue on jo tällä hetkellä tiiviisti kaavoitettu

Myönnetty poikkeamislupa asettaa alueen maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan, kun kiinteistöstä 529-19-26-10 on nyt poikkeamisluvalla erotettu jo kolmas rakennuspaikka erillispientalolle ja autsuojaalle. Asiaa ei muuta toiseksi se, että kiinteistön omistus on välillä muuttunut tai se, että rakennuspaikan erottaminen yritetään tehdä nyt teknisesti hallinnanjakosopimuksella.

Maankäytön kielteinen kanta poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa on otettava huomioon hallinto-oikeuden päätöksentössä ja erityisesti arvioitaessa sitä, voidaanko poikkeamisluvalla

... syrjäyttää ja käytännössä vesittää voimassa olevan asemakaavan määräykset.

Asemakaavan oikeusvaikutuksista ehdottomasti tärkein on MRL 58 §:n määräys siitä, että rakennusta ei saa rakentaa vastoin asema-kaavaa.

Asunto Oy Naantalin Luikkionvuori on esittänyt erityisenä syynä poikkeamisluvan myöntämiselle tontin tarkoituksenmukaisen käytön ja kaupunkirakenteen tiivistämisen.

Naantalin kaupunki ja/tai maanomistaja voivat halutessaan käynnistää asemakaavoituksen kaavan ajanmukaisuuden tarkistamiseksi MRL 51 §:n mukaisesti. Arvio tontin tarkoituksenmukaisesta käytöstä ja mahdollisesta kaupunkirakenteen tiivistämisestä tulee ratkaista asemakaavan muutoksella eikä poikkeamisluvalla yksittäinen rakennustontti kerrallaan.

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Rakennushanke kohdistuu luontoarvojensa puolesta erityisen hienolle ja herkälle alueelle meren ja Rantaluikkionmäen välisellä alueella, joka näkyy kauas merelle Luikkionlahdelle. Rakennushanke aiheuttaa merkittäviä muutoksia ympäristölle sekä pysyvää haittaa rakentamisen aiheuttaessa väistämättä puiden kaatamista ja maiseman sekä maan korkeuserojen muokkaamista.

Alueesta on aivan välttämätöntä tehdä luontoselvitys kaavatyön taustaineistoksi ja kartoittaa alueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta

maankäyttöön ennen uuden asemakaavaehdotuksen laatimista. Poikkeamisluvan sallima rakennus ja autosuoja ei sovellu edelleenkään ympäristöönsä eikä suunnitellulle rakennuspaikalle lopputuloksen ollessa voimassaolevan asemakaavan vastainen.

Poikkeamisluvan myöntämiselle haetussa muodossa ei ole olemassa mitään lakiin perustuvaa erityistä syytä. Hallinto-oikeuden tulee kumota Asunto Oy Luikkionvuorelle myönnetty poikkeamislupa. Lupa on merkittävästi ristiriidassa laissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kanssa ja poikkeamisluvalla aiheutettaisiin vakavaa haittaa kaavoitukselle ja alueen asemakaavan toteuttamiselle.

III PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Turussa 17.03.2023

Laati:


Juha Wallenlind
OTM, Turku