

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-86, 6.5.2020 § 74 koskevasta valituksesta, asuin- ja liikekerrostalo

350/10.03.00.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 120

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupunginlakimies Monica Avellan, puh. 040 358 5727
Kaupunginlakimies Monica Avellan, puh. 040 358 5727
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab on valittanut Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7:lle myönnetystä rakennusluvasta, joka koskee 20 217 m²:n asuin- ja liikekerrostalon rakentamista. Muutoksenhakija vaatii ensisijaisesti rakennus- ja ympäristölautakunnan rakennuslupapäätöksen kumoamista ja rakennusluvan hylkäämistä, toissijaisesti asian palauttamista lautakunnalle ja päätöksen oikaisua siten kuin muutoksenhakija valituksessaan esittää. Lisäksi muutoksenhakija vaatii Paraisten kaupunkia korvaamaan yhtiölle hallinto-oikeudessa aiheutuvat oikeudenkäyntikulut.

Muutoksenhakijan valitusperusteista voidaan todeta seuraavaa:

1. Ensimmäisenä valitusperusteena Pargas Affär esittää, että päätös on tehty virheellisessä järjestyksessä. Tätä muutoksenhakija perustelee sillä, että kaavoittaja olisi asian valmistelussa rakennus- ja ympäristölautakunnalle väittänyt, että Pargas Affär on hyväksynyt suunnitelman mukaisen talon, sillä yhtiö ei ole valittanut asemakaavamuutoksesta, johon kyseessä oleva rakennuslupa perustuu.

Vastauksena tähän voidaan todeta, että kaavoitusyksikkö ei ole osallistunut rakennuslupa-asian valmisteluun. Valmistelukirjoituksessaan johtava rakennustarkastaja viittaa asioihin, joita käsiteltiin rakennuspaikalla 16.3.2020 toimitetussa katselmuksessa. Katselmuksessa Pargas Affär huomautti, että kaavan mukainen rakentaminen estäisi yhtiön tulevan rakentamisen. Tähän liittyen Paraisten kaupunkia edustava kaavoitusarkkitehti Turka Michelsson totesi, että Pargas Affär ei ole valittanut asemakaavasta, joka on saanut lainvoiman. Rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kukaan ei ole katselmustoimituspöytäkirjassa tai asian valmistelussa väittänyt, että Pargas Affär olisi olemalla valittamatta asemakaavamuutoksesta hyväksynyt hakijan rakennuslupahakemuksen. Muutoksenhakija katsoo, että rakennuslupapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska päätös on muutoksenhakijan mukaan tehty virheellisin perustein, eli perustuen kaavoittajan virheelliseen ilmoitukseen, että Pargas Affär olisi hyväksynyt suunnitellun talon. Tällaista ei kaavoitusarkkitehti eikä myöskään johtava rakennustarkastaja ole väittänyt. Lisäksi muutoksenhakija sekoittaa keskenään päätöksenteon väitetyin virheellisin perustein ja päätöksenteon virheellisessä järjestyksessä. Viimeksi mainitussa on kyse päätöksentekoprosessiin liittyvistä virheistä, kun taas virheellisin perustein

tehdystä päätöksessä virhe liittyy päätöksen sisältöön.

Kyseessä oleva rakennuslupapäätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä.

2. Toisena valitusperusteena esitetään, että rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on voinut todeta, että hakemuksen mukainen rakennusoikeus noudattaa asemakaavan rakennusoikeutta, eli mistään asemakaavasta poikkeavasta ylityksestä ei ole kyse.

Asemakaavan mukaan rakennuksen kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävän osan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilan suunnittelua ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rappukäytävän osalla vesikatto on läpinäkyvä ja luonnonvaloa pääsee näin ollen sisätiloihin, lisäksi rappusten osalla on kattoikkuna. Suunnitteluratkaisun mukaisesti luonnonvalo siirtyy ensimmäisen ja toisen kerroksen katossa olevien aukkojen kautta valokatteisen osan läpi alempiin kerroksiin. Luonnonvaloa pääsee kaikkiin kerroksiin asemakaavan edellyttämällä tavalla. Tämä poikkeaa tavanomaisista ratkaisuista, lisää viihtyisyyttä sekä parantaa tilasuunnittelua. Rakennusala on aika syvä ja tontti ahdas, keskeinen rappukäytävä lisää rakennuksen tilasuunnittelun mahdollisuutta. Edellä esitetyn perusteiden rappukäytävien yli 20 m² kerrosalan osalta voidaan ylittää rakennusoikeus asemakaavan mukaisesti.

Asemakaava edellyttää, että rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen tila, esim. saunaosasto. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi asemakaava sallii 30 m²:n kokoisen yhteiskäyttötilan rakentamisen. Rakennuslupan mukaan rakennuksen ylimpään kerrokseen rakennetaan 24 m² yhteiskäyttöön tarkoitettu tila, joka on varustettu kylpyhuoneella ja parvekkeella.

3. Muutoksenhakija esittää, että rakennus ei sovi tarkoitetulle paikalle, että se ei sovellu ympäristöön. Alueen nykyinen rakennuskanta on rakennustyyliään monimuotoinen ja epäyhtenäinen. Rakennuslupan mukainen rakennus on ulkomuodoltaan asemakaavamuutoksen yhteydessä esitetyn havainnekuvan mukainen. Varsinais-Suomen maakuntamuseo ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus eivät ole kommentoineet kerrostalon ulkonäköä tai sen soveltuvuutta ympäristöön rakennushankkeen lausuntokierroksella. Rakennus- ja ympäristölautakunta on arvioinut, että rakennus soveltuu muotoilultaan ja ulkomuodoltaan ympäristöön varsin hyvin.

4. Muutoksenhakija väittää, että rakennuksen sijoitus aiheuttaa Pargas Affärille tarpeetonta haittaa ja vaikeuttaa muutoksenhakijan kiinteistön rakentamista. Rakennus noudattaa myös sijoitukseltaan asemakaavan määräyksiä, ja hakijalla on oikeus rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Muutokset muutoksenhakijan kiinteistön rakennusoikeuteen ja rakennuksien sijoitukseen ratkaistaan mahdollisissa tulevilla kaavoituksissa.

5. Rakennuspaikan piha-alueelle on suunniteltu leikki- ja oleskelualue, jotka

muutoksenhakijan mielestä ovat riittämättömät. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 §:n mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Tilojen riittävyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt. Kuten rakennuslupapäätöksessä todetaan, lähistöltä löytyy useita vastaavia alueita, osittain Kauppiaskatuun eli kävelykatuun sijoittuvasta "Ahosenkulmasta" ja osittain Rantakadun toisella puolella olevan Suntin varrelta sekä Keskuspuistosta.

Ottaen huomioon hakijan kiinteistöllä oleva leikkipaikka ja oleskelualue sekä lähiympäristön leikkipaikat ja oleskelualueet lautakunta on arvioinut, että nämä ovat riittäviä.

Muutoksenhakijan esittämiin rakennusluvan teknisiin puutteisiin liittyen rakennus- ja ympäristölautakunta viittaa rakennusluvassa tehtyyn kyseisten seikkojen yksityiskohtaiseen läpikäyntiin. Lautakunta arvioi, että tällaisia puutteita ei ole.

Liite

1. Valituskirjelmä
2. Rakennuslupa 2020-86 päätös

Oheismateriaali

Asemapiiirros
Pohjapiirros, kellari
Pohjapiirros, 1. kerros
Pohjapiirros, 2. kerros
Pohjapiirros, ullakkokerros
Pohjapiirros, vesikatto
Leikkauspiirustus A-A
Leikkauspiirustus B-B
Leikkauspiirustus C-C
Julkisivupiiirros, itä
Julkisivupiiirros, länsi
Julkisivupiiirros, etelä

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ilmoittaa lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle, että lautakunnan mukaan valitus on hylättävä edellä esitetyin perustein.

Rakennus- ja ympäristölautakunta vastustaa muutoksenhakijan esittämää oikeudenkäyntikulujen korvausta.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus

