

Poikkeaminen, 734-555-3-81, lausunto hallinto-oikeudelle

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 162
4820/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi,
kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Salon kaupunginhallitus on päätöksellään 12.2.2024 § 42 myöntänyt poikkeamisen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta liiketilojen rakennusoikeuden määrästä kiinteistöllä 734-555-3-81. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 12.6.2016) alue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-1). Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15 % sallitusta kerrosalasta.

Poikkeamisesta on tehty valitus.

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta Salon kaupunginhallitusta antamaan lausunnon viimeistään 13.5.2024. Lausunnonle myönnettiin lisääaikaa 31.5.2024 asti.

Salon kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kyseessä olevaa päätöstä koskevan valituksen johdosta.

As. Oy Ruukintorppa, valitus

”Kaupunginhallituksen valmistelutekstiin on kirjattu poikkeamisen lainmukaisista edellytyksistä, jonka mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (kohta 1) mm., seuraavan.

- *Ullakkokerroksen käyttäminen ei ole mahdollista, koska se vaatisi toisen uloskäynnin osoittamista suojeltuun rakennukseen. Toteaminen on virheellinen, koska rakennuksessa on jo kaksi uloskäyntiä, joista kadunpuoleinen uloskäynti piirustusten mukaan palvelee asuintiloja, myös ullakkoa.*
- *Liiketila sijoittuu osastoituna erilleen asuintiloista. Väite ei voi pitää paikkaansa, koska asuin- ja liiketilojen välissä on piirustusten mukaan ovi. Asunnon keittiö on käytännössä siten suoraan käytettävissä kahvilatoimintoihin.*
- *Asuminen on mahdollista järjestää erilleen liiketilasta. Kuten edellä todetaan liiketila ei piirustusten mukaan ole erillään asumistiloista.*
- *Anniskeluluvasta, josta Lounais-Suomen aluehallintovirasto on päättänyt ei käsitellä poikkeamisen yhteydessä.*

Kaupungin valmistelutekstin mukaan kohdassa 4 kirjataan, ettei poikkeaminen saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tätä perustellaan sillä, ettei liiketoimintaa voi osoittaa talousrakennukseen eikä piha-alueelle. Asiakirjojen liitteenä olevaan asemapiirrokseseen on kuitenkin osoitettu nimenomaan pihalla olevaan talousrakennukseen asiakas-WC, jota kaupunginhallituksen perustelujen mukaan ei VOI olla siinä. Asuinrakennuksen sisätilojen WC on ullakolla, joka on asuinkäytössä kuten myös ullakolle vievä eteis- ja porrastila”.

Salon kaupunginhallituksen päätöksessä 12.2.2024 § 42 poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa päivätty 20.11.2023 ei ole osoitettu asiakaspaikkoja piha-alueelle. Samoin poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa pohjapiirroksessa on esitetty asuintilat omalla sisäänkäynnillä osastoituna erilleen liiketilasta. Liiketilaan

on oma sisäänkäynti. Pohjapiirrokseseen on esitetty myös pesuhuone asunnon yhteyteen 1. kerrokseen.

Myönteinen poikkeamispäätös on edellytys rakennusluvan hakemiselle. Poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennusoikeutta voidaan käyttää 30% liiketiloihin rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Poikkeamishakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat ovat poikkeamisen valmisteluun vaadittuja asiakirjoja. Rakennuslupakäsittelyä varten suunnitelmat tarkentuvat poikkeamispäätöksen mukaisiksi. Rakennuslupaa myönnettäessä otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain luku 19 135 § rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen luku 10 rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen.

”Asiassa on tähän mennessä annettu kaksi päätöstä, kaupunginhallitus on päättänyt poikkeamisesta ja Lounais-Suomen aluehallintovirasto (AVI) alkoholijuomien anniskeluluvasta ja anniskelualueesta. Ennen kahvilatoiminnan aloittamista on lisäksi myönnettävä käyttötarkoituksen muutosta koskeva rakennuslupa, joka on lainvoimainen sekä toiminnan harjoittajan toimesta tehtävä toimintatiloja koskeva ilmoitus ympäristöterveydenhuollolle. Jo tehdyt kaksi päätöstä ovat täysin ristiriidassa keskenään erityisesti ympäristölle aiheutuvan meluhaitan kannalta. AVI:n päätöksen johdosta jätettyjen kannanottojen ja nimenomaisesti kaupungin lausunnon mukaan ”on mahdollista, että suunnitellusta toiminnasta voi muodostua meluhaittaa anniskelu paikan välittömässä läheisyydessä asuville”. Päätöksen mukaan ulkoanniskelualue käsittää koko tontin lukuun ottamatta paikoitusaluetta ja siihen on piirretty 20 asiakaspaikkaa. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan liiketoimintaa piha-alueelle ei VOI osoittaa. Edellä olevista päätöksistä AVI:n päätös on yksiselitteinen. Kaupunginhallituksen päätös sen sijaan on epäselvä. Päätöstekstissä on vain mainittu, että poikkeaminen myönnetään. Siinä ei ole mainintaa nimenomaisista ehdoista. Valmistelutekstissä on vain sanottu, ettei piha- aluetta eikä talousrakennusta VOI käyttää liiketoimintaan. Ei ole täysin selvää, että tarkoitetaan nimenomaista kieltoa vai että se yleisesti ei ole mahdollista (=VOI). Rakennusluvan käsittelystä lienee selvää, ettei talousrakennukseen voida myöntää WC:tä koskevaa lupaa. Piha-alueen käyttö ei liene rakennuslupa- asia. Rakennusluvan asemapiirrokseseen voidaan esim. jättää ulkoasiakaspaikat piirtämättä, kuten poikkeuslupa-anomukseen jätetyn asemapiirroksen osalta on tehty. AVI:n päätöksen pohjalla olevaan asemapiirrokseseen on kuitenkin osoitettu 20 ulkoilutarjoilupaikkaa (kts. muistutusliitteen liitettä)”.

Aluehallintoviraston päätös ALSAVI/948/2023 on tehty ennen rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuksen käyttötarkoitus on asuin- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennus.

Kaupungin lausuntoon Aluehallintovirastolle on liitetty terveydensuojeluviranomaisen lausunto, joka on päivätty 4.10.2023 (liite1). Lausuntoon on kirjattu kiinteistöön kohdistuvat kaavamääräykset ja todettu, että toiminnan luonne huomioiden tulisi ensisijaisesti varmistua siitä, että toiminnalle ei ole kaavallista estettä. Toimitilojen rakennusvalvonnallinen käyttötarkoitus tulisi myös selvittää. Lausunto on annettu seuraavasti: ”Toiminnasta ei saa aiheutua terveyshaittaa tai merkittävää viihtyvyyshaittaa lähiympäristön asukkailla. Terveysuojeluviranomainen puoltaa anniskeluluvan myöntämistä seuraavin ehdoin: 1.) Toiminnalle ei ole kaavoituksellista estettä, 2.) Toimitilojen käytölle ei ole rakennusvalvonnallista estettä (käyttötarkoitus), 3.) Vältetään äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden häiritsevää käyttöä sekä muuta häiritsevää melua ulkotiloissa klo 22-07, ja 4.) Ulkona olevan anniskelualueen yhteydessä olevien wc-tilojen määrää lisätään yhdellä”.

Lisäksi anniskelulupapäätöstä varten Aluehallintovirasto pyysi Salon kaupungin vastinetta pyydettyyn lausuntoon liittyen Anniskelulupahakemukseen (ALSAVI/948/2023) (liite 2).

Lausunnossa todetaan seuraavasti:

”Ehkäisevän päihdetyön lausuntoa valmistellessa Salon kaupungin maankäyttöpalveluilta on tullut tieto, että ravintolatoiminta kyseessä olevassa kohteessa ei ole nykyisen kaavamääräyksen mukaista toimintaa. Kaavamääräys on asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksen nykyinen käyttö on asuinrakennus ja se ei mahdollista ravintolatoimintaa”. Aluehallintovirasto on tehnyt päätöksen anniskeluluvan myöntämisestä ottamatta kantaa rakennuksen käyttötarkoitukseen.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijaa on edellytetty hakemaan poikkeamista asemakaavamääräyksestä käyttötarkoituksen muutokselle. Poikkeamisesta käytyjen neuvottelujen perusteella alkuperäistä suunnitelmaa muutettiin, jolloin Aluehallintoviraston anniskeluhakemuksen yhteydessä esitetyt suunnitelmat eivät ole poikkeamispäätöksen kanssa yhteneviä. Poikkeamisen valmistelun yhteydessä on tuotu esiin, että asemakaavamääräykset eivät mahdollista talousrakennukseen sijoitettavaa liiketoimintaa. Poikkeamisen valmistelun yhteydessä on haettu ainoastaan asiakaspaikkoja rakennukseen sijoitettavaan liiketiltaan.

”Kahvilatoiminnan aloittaminen tarkoittaa, että alueella on kaksi käyttötarkoitusta. Pääasiallinen käyttö asumiseen (70 %) ja sivu käyttö kahvilana (30 %). Asumiseen liittyvä piha-alueen käytöllä ei ole rajoituksia paitsi alkoholikäytön osalta. Ulkona saa muutoin syödä ja juoda rajoituksetta naapurussuhdelain 17 §:n sallimissa rajoissa. Alkoholialueella ei kuitenkaan yksityisesti saa nauttia anniskelualueella, vain liiketoimintaan liittyen. Liiketoimintaa ei kaupunginhallituksen mukaan pihalla voi harjoittaa. Toiminnan valvominen eli naapureiden oikeus haitan pitämiseksi sallituissa rajoissa on mahdoton tehtävä. Kaavoitustoimen (poikkeuslupa) valvonta loppuu rakennuslupavaiheeseen. Rakennusvalvonta ei valvo itse liiketoimintaa rakennusluvan lopputarkastuksen jälkeen. Ympäristöterveyden huolto valvoo tilojen kuntoa. AVI:n valvonta koskee alkoholilain piiriä. Käytännössä valvominen jää lähiympäristön harteille. Katsomme, että kaupunginhallituksen poikkeamispäätös on epämääräinen, epäselvä ja ristiriitainen ja toiminta aiheuttaisi mielestämme merkittävää haittaa ja on haitaksi kaavan toteuttamiselle ja alueen muulle järjestämiselle. Vaadimme, että päätös kumotaan”.

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaisesti mitä toimintoja on määrällisesti eniten ko. rakennuksessa. Poikkeamispäätöksessä on määritelty maksimiosuus liiketiltojen määrälle 30%, jolloin rakennuksen pääkäyttötarkoitus tulee olemaan asuinrakennus. Poikkeaminen ei aiheuta kaavoitukselle haittaa, koska liiketila sijoittuu vain asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen osastoituna erilleen asuintiloista. Aluehallintoviraston päätös anniskeluvasta ei liity poikkeamishakemukseen.

Poikkeaminen on myönnetty voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta liiketiltojen rakennusoikeuden määrästä kiinteistöllä 734-555-3-81. Rakennuslupakäsittelyssä varmistetaan, että hanke toteuttaa muilta osin voimassa olevaa asemakaavaa.

Liitteet

- 2023-10-04 Lausunto anniskelulupahakemuksesta Matildan Kievari Oy Tsl
- Salon kaupungin vastine AVIn lausuntopyyntöön

Johtopäätökset

Edellä olevaan viitaten Salon kaupunki katsoo, että tehdyt valitukset tulee hylätä ja Salon kaupunginhallituksen päätös poikkeamisesta 12.2.2024 § 42 tulee pysyttää voimassa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut; lähettää otteen ja asiakirjat Turun hallinto-oikeudelle