

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 734-2023-401 koskevassa valitusasiassa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.03.2024 § 30
5028/10.03.00.09/2023

Valmistelija kaupunginlakimies Niclas Sundman, niclas.sundman@salo.fi, 02 778 2059

Turun hallinto-oikeus on toimittanut Salon rakennus- ja ympäristölautakunnalle lausuntopyynnön rakennuslupaa koskevassa valitusasiassa dnro 142/03.04.04.16/2024. Muutoksenhaunalainen päätös on Salon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 13.12.2023 § 127, joka koskee kiinteistölle 734-14-7-5 myönnettyä rakennuslupaa ja siitä tehtyä oikaisuvaatimusta.

Asian tausta ja selostus asiasta

Kiinteistölle 734-14-7-5 on haettu rakennuslupaa. Kiinteistöllä sijaitsee rakennus, joka on vanha leipätehdas. Hakemuksen mukaan suunniteltu rakennushanke on sisältänyt poikkeamia asemakaavamääräyksistä.

Rakennuslupahakemuksen perusteella kiinteistölle 734-14-7-5 on myönnetty rakennuslupa 734-2023-401 koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle, vanhan varastosiiven purulle ja sen tilalle rakennettavalle laajennukselle sekä uudelle talousrakennukselle.

Rakennuslupapäätöksen mukaan:

- Liike- ja tavaratalorakennus (4071 m²) muutetaan asuinrakennukseksi, joka sisältää 35 asuntoa.
- Vanha varastosiipi sekä kattilahuone puretaan (388 m²).
- Varastosiiven tilalle rakennetaan uusi asuinosa (laajennus 837 m²).
- Uusi talousrakennus, jossa on ulkovaolinevarasto/ väestönsuoja ja autokatos (285 m²).
- Henkilömäärät:
 - Kerho- ja juhlatilat: max. 50 hlöä
 - Kuntosali: max. 30 hlöä

Myönnetyllä rakennusluvalla rakennettavan kohteen on sallittu poikkeavan asemakaavassa asetetuista määräyksistä. Rakennusluvalla myöntämällä sallittuja poikkeamia asemakaavassa asetetuista määräyksistä on käsitelty MRL 175 §:n mukaisina vähäisinä poikkeamina.

Rakennusluvasta on tehty oikaisuvaatimus, jossa rakennuslupapäätöstä on vaadittu kumottavaksi seuraavilta osilta:

1. Sellaisten asuntojen rakentaminen, jotka avautuvat pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen) eli hakemuksessa mainitut 7 huoneistoa ja sen lisäksi ullakkokerroksessa 5 huoneistoa.
2. Kattoikkunoiden rakentaminen Ylhäistentien puolelle.
3. Kerhotilan rakentaminen.
4. Uudisosa/ uudisosan julkisivumateriaali epäselvin määräyksiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hylännyt oikaisuvaatimuksen nyt valituksenalaisella päätöksellään 13.12.2023 § 127.

Kohteen asemakaava on vuodelta 2011. Asemakaavamääräykset sisältävät nyt käsiteltävänä olevan valitusasian kannalta olennaisina seuraavat määräykset:

”Rakennuksen julkisivussa Ylhäistentien puolella ja kaakkoispäädyssä ei sallita parvekkeita eikä muutoksia ikkuna-aukotuksessa tai puitejaossa.”

”Rakennuksen Ylhäistentien puoleiselle kattolappeelle ei sallita kattoikkunoiden tai -lyhtyjien rakentamista ja kattolape on tällä puolella säilytettävä nykyisessä muodossaan ja korkeusasemissaan.”

”Lounaispäädyn laajennusosan räystääs- ja harjakorkeuden tulee olla yhtenevät olemassa olevan rakennuksen kanssa.”

”Asunnot eivät saa pääosin avautua pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen).”

19.5.2011 päivätyn Ylhäisten tehtaan asemakaavan muutoksen selostus -asiakirjasta ("kaavaseloste") ilmenee, että kaavamääräysten tarkoituksena on ollut suojella Ylhäistentien julkisivua olemassa olevien rakennusten osalta.

Rakennuslupahakemuksessa on määräyksistä poikkeamisen osalta ja nyt valituksenalaiselta osin todettu, että *rakennuksen pihan puolella on asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan luoteeseen, tai luoteeseen ja koilliseen*. Poikkeamista on tältä osin hakemuksessa perusteltu sillä, että *asunnot ovat valoisia rakennuksen kapean runkosyvyyden ja suuren ikkunapinta-alan vuoksi, ja että länsi-aurinko pääsee paistamaan pihan puoleisiin osiin rakennusta*.

Valituksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perustelut

Valituksessa esitetään vaatimuksina, että rakennuslupapäätös ja Salon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös tulee kumota siltä osin kun siinä on hyväksytty

- 1) sellaisten asuntojen rakentaminen, jotka avautuvat pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen) eli rakennuslupahakemuksessa mainitut 7 huoneistoa ja niiden lisäksi ullakkokerroksessa 5 huoneistoa
- 2) kattoikkunoiden rakentaminen Ylhäistentien puolelle
- 3) kerho- ja juhlatilan rakentaminen.

Vaatimuskohtien 1 ja 2 osalta perusteluina on olennaisilta osin esitetty, että rakennuslupa on myönnetty asemakaavasta poikkeavalle rakentamiselle virheellisesti vähäisenä poikkeamisena. Valittajan mukaan asiassa ei ole kysymys vähäisenä pidettävästä poikkeamisesta asemakaavan määräyksistä, eikä poikkeamiselle ole esitetty laissa edellytettyä erityistä syytä.

Vaatimuskohdan 3 osalta perusteluina on olennaisilta osin esitetty, että rakennuslupaa on haettu asuinrakennukselle, ja että asuinkerrostaloon suunniteltua kerho- ja juhlatilaa ole tarkoitettu asumiseen. Perusteluissa on viitattu MRL 135 §:n säännökseen, jonka mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun muassa, että rakennus soveltuu paikalle ja rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria. Valittaja katsoo, että kyseinen tila ei sovellu rakennukseen rakennuspaikalle, ja että tilasta aiheutuu normaalista asumisesta poikkeavaa melu- ja liikennehaittaa.

Lausunto ja vastaus esitettyihin vaatimuksiin sekä niiden perusteluihin

Valituksen vaatimuskohdassa 1 päätöksiä on vaadittu kumottavaksi siltä osin, kun niissä on hyväksytty sellaisten asuntojen rakentaminen, jotka avautuvat pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen) eli rakennuslupahakemuksessa mainitut 7 huoneistoa ja niiden lisäksi ullakkokerroksessa 5 huoneistoa.

Asemakaavan määräyksien mukaan *asunnot eivät saa pääosin avautua pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen)*.

Rakennuslupahakemuksessa on tältä osin poikkeamisena esitetty, että rakennuksen pihan puolella on asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan luoteeseen, tai luoteeseen ja koilliseen. Kysymys on tältä osin poikkeamisesta asemakaavan määräyksestä.

Asuntojen avautumista koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut varmistaa laadukkaiden ja erikokoisten asuntojen muodostumisen.

Määräyksen liian kirjaimellinen tulkinta ohjata huonoon asutosuunnitteluun, eikä ole siis kaavan tavoitteiden mukaista. Tämä ongelma on haluttu estää jo kaavan suunnittelun vaiheessa, josta johtuen määräykseen on lisätty sana ”pääosin”. Tässä kontekstissa epäedullisten avautumisen ilmansuuntien on katsottava liittyvän asuntojen viihtyisyyteen ja laatuun.

Poikkeamista on tältä osin hakemuksessa perusteltu sillä, että *asunnot ovat valoisia rakennuksen kapean runkosyvyyden ja suuren ikkunapinta-alan vuoksi*, ja että *länsi-aurinko pääsee paistamaan pihan puoleisiin osiin rakennusta*. Esitetyllä perustelulla on pystytty osoittamaan riittävää ja asianmukaista viihtyisyyden ja laadun tasoa. Suunnitelmia tarkastelemalla on myös tulkittu, että rakennusluvan kohteena olevaan rakennukseen ei ole suunniteltu asuntoja, joiden ikkunat avautuisivat pääosin pelkästään luode-koilliseen. Vain kahdessa asunnossa pohjoiskainalossa on muutama ikkuna vain luoteeseen päin. Ikkunoiden avautumissuuntaa on käsitelty vähäisenä poikkeamana.

Rakennusluvan hakija on rakennuslupahakemuksessa esittänyt ja hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksestä. Esitetty poikkeaminen ei merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä, eikä poikkeamisesta ei aiheudu mitään MRL 171 §:n 2 momentissa määritellyjä poikkeamista estäviä vaikutuksia. Hankekokonaisuus huomioon ottaen haettua poikkeusta kaavamääräyksistä on pidettävä luonteeltaan selvästi vähäisenä. Salon kaupungin rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta on katsonut ja katsoo hankkeen edistävän asemakaavan ja sen suojelutavoitteiden toteutumista sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä. Poikkeaminen on voitu käsitellä rakennuslupa-asiaa ratkaistaessa vähäisenä poikkeamisena.

Valituksen vaatimuskohdassa 2 päätöksiä on vaadittu kumottavaksi siltä osin, kun niissä on hyväksytty kattoikkunoiden rakentaminen Ylhäistentien puolelle.

Asemakaavan määräyksien mukaan rakennuksen julkisivussa Ylhäistentien puolella ja kaakkoispäädyssä ei sallita parvekkeita eikä muutoksia ikkuna-aukotuksessa tai puitejaossa. Edelleen määräysten mukaan Ylhäistentien puoleiselle kattolapeelle ei sallita kattoikkunoiden tai -lyhtyjen rakentamista ja kattolape on tällä puolella säilytettävä nykyisessä muodossaan ja korkeusasemissaan. Lisäksi määräysten mukaan lounaispäädyn laajennusosan räystääs- ja harjakorkeuden tulee olla yhtenevät olemassa olevan rakennuksen kanssa.

19.5.2011 kaavaselosteen mukaan:

*”Suojelumerkinnän rajauksella halutaan säilyttää Ylhäisten tehtaan vanhimman osan julkisivu kaikilta osiltaan täysin nykyisellään.
Kaavamääräyksellä AL- 23 rajataan rakentamista muilla rakennuksen osilla. Määräyksen rajoituksilla varmistetaan, että tulevaisuudessakin rakennuksen ulkomuoto räystä- ja harjakorkeuksineen tulee säilymään nykyisellään. Suojelun ulkopuolelle jätetyillä julkisivun osilla halutaan antaa kuitenkin esim. parvekkeiden tai kattoikkunoiden rakentamismahdollisuus rakennuksen länsipuolelle. Rakennuksen kerroksellisuus ja yhtenäinen ulkomuoto ovat tärkeä osa kokonaisuutta, kuten myös monipuoliset ja joustavat käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa.”*

Tulkintana kaavoituksessa pidetään, että tarkoitus on ollut suojella olemassa olevia rakenteita ja niiden ulkomuotoa, räystäitä ja harjakorkeutta.

Asemakaavamääräysten sanamuoto viittaa olemassa olevaan rakennukseen, jonka julkisivua asemakaavamääräyksiin on haluttu suojella. Käytetty muotoilu sekä erityisesti viittaaminen ikkuna-aukotuksen tai puitejaon *muutosten* kieltämiseen ilmentää määräysten kohdistumista nimenomaan olemassa olevaan rakennukseen. Edelleen asemakaavamääräyksissä viitataan erikseen suoraan *rakennuksen* lisäksi *lounaispäädyn laajennusosaan*, jolta osin räystä- ja harjakorkeuden on edellytetty olevan yhtenevät olemassa olevan rakennuksen kanssa. Viittaaminen erikseen laajennusosaan olisi tarpeetonta ja tarkoituksenvastaista, mikäli kattoikkunoiden tai -lyhtyjien rakentamisen kieltävällä määräyksellä olisi haluttu ja tarkoitettu viitata olemassa olevan rakennuksen lisäksi myös lisäosan rakentamiseen tai muuhun kuin jo tuolloin olemassa olevaan rakenteeseen.

Asemakaavamääräysten mukaan kattoikkunoiden rakentaminen on mahdollista Ylhäistentien puolelle uudisosaan, koska suojelu koskee vain olemassa olevaa vanhaa Ylhäistentien puoleista julkisivua. Koska matala laajennusosa voidaan purkaa ja rakentaa tilalle saman korkuinen uudisosa kuin suojeltu osa on, siihen voidaan tehdä kattoikkunat. Kattoikkunoiden rakentaminen ei tältä osin ole muodostanut poikkeamista asemakaavamääräyksistä.

Valituksen vaatimuskohdassa 3 päätöksiä on vaadittu kumottavaksi siltä osin, kun niissä on hyväksytty kerho- ja juhlatilan rakentaminen.

Rakennuksen kellarikerrokseen tulevat kerho- ja juhlatilat on tarkoitettu vain asukkaiden omaan käyttöön. Asuinrakennuksessa voi olla asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteistiloja, kuten nyt kysymyksessä olevat kerho- ja juhlatilat. Kysymys ei ole yleiseen käyttöön tarkoitetuista kerho- ja juhlatiloista, jotka voisivat potentiaalisesti aiheuttaa melu- tai liikennehaittaa alueella.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaisen lausunnon Turun hallinto-oikeudelle. Valitus tulee hylätä.
Päätös	Merkittiin, että kaupunginlakimies Antti Mäkelä poistui kokouksesta esteellisenä, yleislausekejäävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 19.08.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Mäkelä saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.15.

Tiedoksianto

Hallintoasiantuntija; lähettää otteen Turun hallinto-oikeudelle liitteineen.