

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle koskien Oy Tykömarin Ab:n valitusta kaupunginhallituksen päätöksestä 25.3.2024 § 99, poikkeaminen 734-640-1-390

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 196
5428/10.03.00.03/2023

Valmistelija

kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Oy Tykömarin Ab on valittanut sille maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n nojalla annetusta poikkeamispäätöksestä. Päätös koskee kerrosalaltaan 77 m²-kokoista saunaa Teijolla. Poikkeamishakemuksella on osoitettu rakennuspaikka veneilyratamatoimintojen alueelle. Sama alue on osittain myös rakennettua kulttuuriympäristöä, jolloin hakemusta käsiteltäessä museoviranomainen on lausunut asiaan ja ottanut kantaa rakentamisen rajoitteille.

Myönnetty poikkeukset koskevat rakennusala. Poikkeamispäätöksen päätöslauselmassa ei ole otettu kantaa haetulle rakennuksen korkeudelle (haettu 6,24 m, perustelutekstissä puolettu 5,5 m), eikä suunnitelmien mukaisille ikkunoille ja julkisivussa oleville aukoille, joita valitus muun ohella myös koskee. Rakennuksen korkeus ja julkisivu on jäänyt rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi.

Valitusperusteiden käsittely

Hakijalla on valituskirjelmän mukaan valmiiksi teetettynä hakemuksen mukaiselle rakentamiselle hirsikehikko. Hakijalla on ollut oletus hakemuksen käsittelylle hakemuksen mukaisena, sillä poikkeamishakemuksen käsittelyaikana ei ole pidetty neuvotteluita rakennushankkeesta. Hakijan mukaan rajoittavat tekijät ovat selvinneet päätösvaiheen jälkeen. Valmiiseen rakennuskehikkoon suunnitteluarkkitehti on suunnitellut yläosaan valoa tuovat ikkunat, joiden toteutus ei mahdollista kehikon muuttamista aukotuksen, korkeuden ja kattokaltevuuden osalta. Kehikko mahdollistaa jälkikäteisen muutoksen kattokaltevuuteen 1:2,25 ja rakentamiskorkeuden 6,24 m. Yllätyksellisesti tullut hakemuksen hylkääminen on valittajan mukaan kohtuutonta.

Poikkeusmenettelyssä hyväksyty rakennuspaikka on asemakaavassa merkitty venesatamaksi (LV-1) ja ohjeellisesti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeksi, rajauslinjaltaan pitkittäin keskeltä poikki kiinteistön rantaan saakka. Paikka on vanhaa ruopattua merenpohjaa tai vesijättömaata. Teijon purojoen ruukkialueen vastapuoli on kapean purometsikön takana naapurikiinteistöillä modernia vene- ja laivateollisuusaluetta autoparkkialueineen, osin yli 10 m korkeine ja yli 1000 m²:n pelti-, puu-, tai tiilihalleineen ja hiekkapuhalluspressuhalleineen.

Kaavamerkinnästä johtuen museoviranomaisella on puhevaltaa kulttuuriympäristöarvojen yhteensovittamisessa rakentamiseen. Museoviranomaisen esittämät seikat on tuotu poikkeamispäätöksen perusteluissa esille ehtoina poikkeamiselle. Nämä seikat ovat kuitenkin sellaisia, että ne ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Valituskirjelmässä on laajalti vertailu haettavaa hanketta alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.

Johtopäätökset

Hallinto-oikeuden harkintaan jää, mikä merkitys museoviranomaisen lausunnolla ja kaavallisella tilanteella on poikkeamisen ehdoille haetussa

kohteessa. Myönnetty poikkeaminen tulisi pystyttää voimassa ja valitus jättää muilta osin tutkimatta.

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