

## Turun hallinto-oikeuden päätös valitukseen koskien rakennuslupaa 734-2023-401, Ylhäistentie 3

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.10.2024 § 117  
5028/10.03.00.09/2023

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,  
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300

Tarkastusinsinööri on 27.10.2023 myöntänyt Kiinteistö Oy Salon Ylhäistentehaalle rakennusluvan vanhan liike- ja tavaratalorakennuksen (4071 m<sup>2</sup>, jäljempänä tehdasrakennus) muuttamiselle asuinrakennukseksi, vanhan varastosiiven ja kattilahuoneen (388 m<sup>2</sup>) purkamiselle ja uuden asuinosan (837 m<sup>2</sup>, jäljempänä laajennusosa) sekä talousrakennuksen (285 m<sup>2</sup>) rakentamiselle.

Asuntoja rakennetaan yhteensä 35 ja ne sijoittuvat kahteen kerrokseen sekä ullakolle. Kellariin rakennetaan kerho- ja juhlatilat sekä saunatilat ja kuntosali. Kerho- ja juhlatilojen suurin sallittu henkilömäärä on 50 henkilöä ja kuntosalin 30 henkilöä. Lisäksi rakennetaan 285 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus, jossa on ulkoiluvälinevarasto/väestönsuoja ja autokatos. Autopaikkoja rakennetaan 44 kappaletta.

Rakennusluvan yhteydessä on samalla maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena sallittu muun ohella rakentaa rakennuksen pihan puolelle asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan luoteeseen tai luoteeseen ja koilliseen.

Lautakunta on 13.12.2023 § 127 hylännyt tarkastusinsinöörin päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. [REDACTED] on valittanut lautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen, joka on 26.9.2024 antamallaan päätöksellä hylännyt valituksen.

### Hallinto-oikeuden ratkaisun perusteita

Julkisivupiirroksen mukaan laajennusosan katon Ylhäistentien puoleisella lappeella on kahdeksan kattoikkunaa. Valituksessa on katsottu, että rakennushanke on tältä osin asemakaavan AL-23-määräyksen vastainen. Hallinto-oikeus toteaa, että kyseinen kaavamääräys sisältää yhtäältä sr-2-merkinnällä osoitettua tehdasrakennuksen vanhaa osaa koskevia määräyksiä ja toisaalta myös lounaispäädyn laajennusosaa koskevia määräyksiä. Kaavamääräyksessä on muun ohella kielletty ”rakennuksen” julkisivumuutoksia sekä ”rakennuksen” katon yhteen lappeeseen kohdistuvat muutokset, minkä lisäksi kaavamääräyksessä on erikseen määrätty lounaispäädyn laajennusosan korkeudesta ja ”rakennusten” värityksestä. Hallinto-oikeus katsoo, että kaavamääräystä kokonaisuutena tulkittaessa siinä mainitulla ”rakennuksella” on katsottava tarkoitettun yksinomaan tehdasrakennuksen vanhaa osaa, johon liittyy suojeluarvoja. Näin ollen rakennushanke ei kyseessä olevien kattoikkunoiden osalta ole kyseisen asemakaavamääräyksen vastainen.

Valituksen kohteena olevalla rakennuslupapäätöksellä on vähäisenä poikkeamisena sallittu, että osa pihan puoleisista asunnoista avautuu luoteeseen tai luoteeseen ja koilliseen. Päätöksen mukaan mikään asunto ei ole juuri kohtisuoraan vain luode-kaakkoisuuntaan. Vain kahdessa asunnossa vanhan tehdasrakennuksen pohjoiskainalossa on muutama ikkuna vain luoteeseen päin. Hallinto-oikeus toteaa, että voimassa oleva asemakaava ei estä sitä, etteivät rakennettavien asuntojen ikkunat saisi lainkaan avautua luoteeseen tai luoteeseen ja koilliseen, vaan asunnot eivät saa pääosin avautua pelkästään mainittuihin ilmansuuntiin.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että sana ”pääosin” on otettu kaavamääräykseen, koska määräystä ei ole haluttu ulottaa kaikkia asuntoja koskevaksi. Hallinto-oikeus katsoo, että kaavamääräys ei siten sen sanamuoto huomioon ottaen estä sitä, että osa rakennettavista asunnoista avautuu pelkästään kaavamääräyksessä tarkoitettuihin epäedullisiin ilmansuuntiin, kunhan pääosa asunnoista ei ole tällaisia. Edellä todetuin perustein hanke on asuntojen avautumissuuntien osalta voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä hakija ole ollut tältä osin hakemansa poikkeamisen tarpeessa.

Asemakaavassa tai rakentamista ohjaavissa säännöksissä ei ole määräystä, joka estäisi asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettua kerho- ja juhlatilan rakentamista. Rakennettavien pysäköintipaikkojen määrä ylittää asemakaavan edellyttämän pysäköintipaikkojen määrän, eikä asukkaiden omaan käyttöön tarkoitettua kerho- ja juhlatilan rakentaminen edellytä pysäköintipaikkojen määrän lisäämistä. Mikäli kerho- ja juhlatiloja käytetään asemakaavan vastaiseen käyttötarkoitukseen, arvioidaan sitä koskeva asia tarpeen mukaan eri menettelyssä rakennusvalvonta-asiana. Rakentamisesta ei voida katsoa aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua tarpeetonta haittaa näiden tilojen rakentamisen eikä myöskään huoneistojen ikkunoiden ja parvekkeiden sijainnin vuoksi.

Edellä todetuin perustein rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, eikä lautakunnan päätöstä ole valituksessa esitetyin perustein syytä muuttaa.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä saapuneen päätöksen tiedokseen.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	-