

Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle, Helenankatu 12 rakennuslupaa koskeva valitus

2916/10.03.00.09/2017

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 151

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

Turun hallinto-oikeus on antanut 13.6.2019 ratkaisun valitusasiaan, joka koski Rakennus-Järvi Oy:n 24.11.2017 saamaa rakennuslupapäätöstä asuinkerrostalon rakentamiseksi Salon kaupungin Armfeltin kaupunginosan kortteliin 9 tontille 15. Hallinto-oikeuden ratkaisun lopputulos on, että asia on valituksen alaisilta osinkin voitu ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisinä poikkeamisina. Valitukset on hylätty.

Korkein hallinto-oikeus on lähettänyt hallinto-oikeuden päätöksestä saapuneet valituslupahakemukset ja valitukset sekä 25.5.2020 toimitetun lisäselvityksen selityksen antamista varten Salon rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Rakennus- ja ympäristölautakuntaa pyydetään kiinnittämään selityksessään erityistä huomiota valitusperusteeseen, joka koskee uudisrakennuksen sijoittumista osin kulkuyhteyttä varten varatulle rasitealueelle.

Selitys ja sen liitteet on toimitettava 21.10.2020 mennessä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Selityksen viitteeksi on merkittävä korkeimman hallinto-oikeuden kirjeen päivämäärä ja diaarinumero.

Selitys annetaan rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan viranhaltijatyönä Salon hallintosäännön § 41 mukaisesti, koska seuraava mahdollinen rakennus- ja ympäristölautakunta on 11.11.2020.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan selitys

Selityksessä toistetaan osaltaan sekä oikaisuvaatimuksessa että hallinto-oikeuden valituksessa esitetyt perusteet (liite 1). Rakennuslupa on asemakaavan mukainen. Poikkeamana asemakaavasta käsitellyt rakennusalan ylitys ja maanalaisen kulun sijainti on voitu kokonaisuus huomioiden tulkita vähäisiksi.

Asemakaavassa määrätty neljän tontin maanalainen pysäköintitila ajoyhteyksineen ja ajoluiskineen ei tarkoita sitä, että pysäköintitila tulisi osittain tai kokonaan toteuttaa samaan aikaan. Näin ollen rakennusluvassa on voitu myöntää lupa yhden tontin pysäköintitilaa varten sillä perusteella, että lupa ei haittaa tarpeettomasti muiden tonttien kaavanmukaista rakentamista. Rakennuslupa ei myöskään estä muiden tonttien kaavan mukaisten autopaikkojen rakentamista. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on käsitellyt päätöksessään 3.7.2017 poikkeamispäätöstä siirtää autopaikoitus

maan alta maan päälle. KHO:n päätöksen mukaan tämä ei ole mahdollista. Turun hallinto-oikeus on käsitellyt päätöksessään 13.6.2019 valitusta myönnetystä rakennusluvasta ja todennut luvan olleen asemakaavan mukainen. Em. päätöksissä on käsitelty lähtökohtaisesti eri asioita eikä niiden perusteluiden sanamuodot ole peruste valitusluvan myöntämiselle tässä tapauksessa.

Rakennuslupaa koskevien oikaisuvaatimusten yhteydessä on hakija antanut 27. ja 29.12.2017 päivätyt vastineensa tehdyistä oikaisuvaatimuksista. Tämä ilmenee rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.2.2018 § 26 valmistelusta (liite 1). Valmistelussa on esitetty selkeästi rakennusvalvonnan oma kannanotto. Valmistelijat eivät ole nähneet tarpeelliseksi pyytää vastaselvitystä annetusta vastineesta. Tavallista on, että lautakunnan jäsenille esitetään oikaisuvaatimuksen ja vastineen sisältö helpottamaan päätöksentekoa. Se että vastineesta ei ole pyydetty vastaselvitystä oikaisuvaatimuksen tekijöiltä ei ole rakennusluvan hylkäämisen tai tässä tapauksessa valitusluvan myöntämisen peruste. Rakennuslupa käsitellään voimassa olevan asemakaavan perusteella eikä kiinteistöllä ole rakennuskieltoa mahdollisen tulevan uuden asemakaavan laatimista varten. Rakennusluvassa on muutenkin noudatettu hyvän hallinnon sääntöjä.

Rakennuslupahakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat antavat riittävän käsityksen uudisrakennuksen ja siihen liittyvien toimintojen tulevasta sijainnista (mitoitustiedot). Myös naapuritonttien toiminnot on kuvattu riittävällä tarkkuudella. Suunnitellut ajoväylät täyttävät riittävästi rasitealueella ohjekorttien RT 98-11213 (Ajoneuvojen mittoja) ja RT 98-11214 (Ajoväylät, hitaasti liikennöivät) suositukset ajoväylien mitoittamisesta. Myös pelastusajoneuvo on huomioitu mitoituksessa. Ajoväylien mitoittaminen ei ole tässä peruste hylätä rakennuslupaa tai myöntää valitusoikeutta.

Kulkuyhteyttä varten varattu rasitealue (734-2017-K6) noudattaa uudisrakennuksen kohdalla asemakaavan rakennusalueen rajaa ja on tällä kohdalla yhteneväinen asemakaavassa kulkuun varatun alueen kanssa. Näin ollen uudisrakennuksen sijoittuminen rakennusalueen ulkopuolelle ja samalla rasitealueelle on tutkittu rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Perusteina myönteiselle vähäiselle poikkeamiselle on lautakunnan aikaisemman lausunnon mukaisesti, että vähäinen poikkeaminen ei aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi rakennusta ei sijoiteta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Rakennuslupa tontille 15 vähäisine poikkeamisineen mahdollistaa asemakaavassa osoitetun ajoyhteyden ja myöhemmän ajoluiskan rakentamisen. Lupahakemuksessa osoitettu ajoyhteys on kapeimmillaankin riittävän suuri kaavanmukaista jatkorakentamista ajatellen. Pelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan ajoyhteyden soveltumista pelastustieksi asemapiirustuksen mukaisesti. Pelastustien sijoittuminen rasitealueelle on näin ollen katsottu rakennusluvan yhteydessä mahdolliseksi. Rasitealue on kokonaisuus huomioon ottaen otettu riittävällä tavalla rakennuslupahakemusta käsiteltäessä huomioon.

Salon kaupungin kiinteistömuodostusyksiköllä on pitkään ollut tapana

perustaa rasitteet asemakaavan mukaisiksi kiinteistötoimituksen yhteydessä asiakkaan pyytäessä tai toimitusinsinöörin katsoessa sen tarpeelliseksi.

Kiinteistönmuodostumislain mukainen rasitealue voidaan perustaa tosiasiallista tarvetta leveämpänä. Esimerkiksi johtoalueelle voidaan vähäisissä määrin sallia rakentamista tai puiden istutusta. Rasitealueelle vähäisessä määrin rakentaminen on tässäkin tapauksessa mahdollista, kun otetaan huomioon että rakennuslupahakemuksen yhteydessä on selvitetty, ettei rasitteen alkuperäinen tarkoitus vaikeudu tarpeettomasti. Uudisrakennuksen sijoittuminen vähäisessä määrin rasitealueelle ei estä rasitteen käyttöä. Rakennuslupapäätöksessä rasite on otettu huomioon vähäisen poikkeamisen myötä. Mikäli rakennusluvan perusteella toteutettu rakentaminen haittaa rasitteen käyttöä, asia ratkaistaan rasitetoimituksessa tai riita-asiana käräjäoikeudessa. Rasiteoikeuden haltijat ovat tulleet kuulluksi aikaisemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa rakennuslupaa koskevassa asiassa valmistelun mukaisen selityksen. Valitusluvan myöntämiselle ei ole perusteita. Valitukset ja oikeudenkäyntikuluvaatimukset esitetään hylättäväksi. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei ole perusteita.

Kokousasian oheismateriaalina on valituslupahakemukset ja valituskirjelmät sekä 20.10.2020 viranhaltijatyönä korkeimmalle hallinto-oikeudelle annettu selitys.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.