

MOPOLI OY:N POIKKEAMISHAKEMUKSEN PERUSTELUT, RAKENNUSPAIKAT MUTTERI JA TALONMIES

1 TAUSTA JA TILANNE

Hakija hakee poikkeamispäätöksiä Erikvallen niemellä sijaitseville rakennuspaikoille. Hakija on esittänyt perusteet poikkeamislupahakemusten hyväksymiselle 17.11.2022 päivätyssä kirjelmässä.

2 OSAYLEISKAAVAN YLEISPIIRTEISYYDESTÄ

Rakennuspaikkojen alueisiin kohdistuu Turun kaupungin 14.12.2020 hyväksymä oikeusvaikutteinen osayleiskaava (ei lainvoimainen), josta tehtyihin valituksiin Turun hallinto-oikeus on antanut ratkaisun 13.4.2023 (H714/2023).

Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset siltä osin, kuin se koski nyt kyseessä olevaa Erikvallen niemen kärjen aluetta, jolla poikkeamishakemuksen mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat.

Turun kaupunki on ilmoittanut kantanaan osayleiskaavan kuvaavan sitä, millaisena se näkee alueen maankäytön.

Haluamme korostaa jo aiemmin esille tuomaamme yleiskaavan luonnetta yleispiirteisenä kaavana, jonka merkinnät eivät ole sijaintitarkkoja. Kyseessä on aluevarausosayleiskaava, joka ei ohjaa rakentamista, vaan sen sisältö tarkentuu yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tai esimerkiksi poikkeamislupaharkinnassa.

Näin ollen kallioalueeseen kohdistuvan luo -merkinnän rajausta ei ole sijaintitarkka, vaan kuten hallinto-oikeuskin edellä mainitussa ratkaisussaan toteaa, merkintä otetaan huomioon ja sen vaikutus arvioidaan vasta tarkemmassa suunnittelussa tai lupaharkinnassa. Täydennämme, että myös luo -alueen rajausta arvioidaan tarkemmassa alueiden käytön suunnittelussa tai lupaharkinnassa.

Hakija on teettänyt tarkennetun luontoarvojen selvityksen. Selvityksessä osayleiskaavassa rajattu luo -alue täsmentyy selkeästi suppeammaksi (ks. selvityksen liite 1). Poikkeamishakemusten mukaiset rakennusalat eivät, Mutteri rakennuspaikan rakennusalan vähäistä osaa lukuun ottamatta sijoitu tilaajan teettämän selvityksen mukaisen metsälä-alueelle. Vähäinen päällekkäisyys ei vaaranna luo -alueen arvoa.

Rakennuspaikat sijoittuvat osayleiskaavan osittain M-1 aluevarausalueelle, mutta tästä huolimatta poikkeamishakemusten mukainen rakentaminen mahdollistaa riittävän laajojen M-1 alueiden säilyttämisen ja ero hakemuksen mukaisen ratkaisun ero yleiskaavaan on normaalin osayleiskaava/asemakaava ja osayleiskaava / poikkeamislupa tarkentumisen piirissä.

3

YHTEENVETO

Aiemmin lausutuilla ja edellä tässä kirjeessä lausutuilla perusteilla Hakija korostaa, että poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen täyttää osayleiskaavan tavoitteet ja johtaa sen mukaiseen, yksityiskohdiltaan täsmentyneeseen maankäyttöön.

Turussa 24.4.2023

Monopoli Oy



Arttu Virtanen