

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Matleena Laine**Toimenpidelupa
2023-1186****Rakennuspaikka**853-85-9903-0
Pinta-ala 1012613.0Kaupunginosa/Kylä:RUNOSMÄK
IVerstaskatu 6
20360 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

HakijaTilausliikenne Tuomi Oy
Verstaskatu 6
20360 TURKU**Toimenpide**

Säilytys- tai varastointialue

- pysäköintialue, johon rakennetaan 6 kpl linja-autojen latauspisteitä
- alue asfaltoidaan
- puiden kaato alueelta

Hankkeen vaativuusluokka

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	21.11.2023	Kieltävä
Turun kaupunki Kaavoitus	27.11.2023	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 1 kpl
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
Sähköinen liite: Asemakaava
Sähköinen liite: Kaavamääräykset
Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
Sähköinen liite: Hakijan vastine kielteiseen päätösehdotukseen
Sähköinen liite: Vastineen liitteet

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Hakija on kuullut tarvittavat naapurit. Asiakirja on toimitettu rakennusvalvontaan 11.12.2023. Naapureita on kuultu puiden kaatamisesta vuokra-alueella. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa puunkaadosta.
- 2) Hakija on vuokrannut säilytys- ja varastointialueeksi 745 m² suuruisen alueen Sotilaspojanpuistosta aluetunnuksella 9903-0-0-68. Tämän hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa alue on esitetty pelkästään viivarasterilla. Tälle alueelle on myönnetty poikkeamispäätös 2005-469 ja toimenpidelupa 2005-594.
- 3) Tämä päätös koskee asemapiirroksessa sekä piste että viivarasterilla rajattua aluetta tunnuksella 85-9903-0-0-132. Alueelle haettavan linja-autojen pysäköinti- ja latausalueen kohdalta on kaadettu osa puustosta ja tehty maanrakennustöitä. Puunkaadosta saadun selvityksen perusteella maanomistaja (Turun kaupunki) ei ole tehnyt vuokra-alueella puunkaatoa.
- 4) Tilausliikenne Tuomi Oy ja Turun kaupunki ovat tehneet 1.12.2022 maanvuokrasopimuksen n. 1625 m²:n suuruisesta alueesta, joka sijaitsee kiinteistöllä 853-85-9903-0. Vuokra-alue on osa 26.10.1991 voimaan tulleen asemakaavan (4/1990) mukaista Sotilaspojanpuisto-nimistä lähivirkistysaluetta (VL).
- 5) Hankkeesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausuntoa. Turussa on aloitettu laaja liito-oravaselvitys vuonna 2023, jonka yhteydessä alue on tunnistettu potentiaalisesti liito-oravalle soveltuvaksi metsäksi. Ympäristönsuojelu on todennut kielteisessä lausunnossaan (21.11.2023), että tunnistetun potentiaalinen vuoksi alueella ei tule suorittaa toimenpiteitä ennen kuin liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella on selvitetty ja asemakaavan muutosehdotus on hyväksytty. Ympäristönsuojelun kielteinen lausunto oheismateriaalina.
- 6) Alueella on vireillä asemakaavamuutos tunnuksella 22-2023, jonka yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (18.10.2023) todettu tarve luontoselvitykselle. Aloite asemakaavamuutoksesta on jätetty Turun kaupungin kaavoitukselle 16.3.2022
- 7) Hankkeesta on pyydetty kaavoituksen lausuntoa. Kaavoitus on todennut kielteisessä lausunnossaan (20.11.2023) lupahakemuksen mukaisen käyttötarkoituksen olevan voimassa olevan asemakaavan vastainen eikä toimenpiteitä alueella tule suorittaa ennen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaavoituksen kielteinen lausunto oheismateriaalina.
- 8) MRL 171 § mukaisesti poikkeamista asemakaavasta ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle tai luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 9) MRL 135 § mukaisesti toimenpideluvan edellytyksenä on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
- 10) Luonnonsuojelulain 78 § mukaisesti tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.
- 11) Esittelymateriaali oheismateriaalina.

12) Hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Linja-autojen pysäköinti- ja latausalueen toteuttaminen lähivirkistysalueelle (MRL 58 §)

Asian selostus ja päätöksen perustelut

Tilausliikenne Tuomi Oy ja Turun kaupunki ovat tehneet 1.12.2022 maanvuokrasopimuksen n. 1625 m²:n suuruisesta alueesta, joka sijaitsee kiinteistöllä 853-85-9903-0. Vuokra-alue on osa 26.10.1991 voimaan tulleen asemakaavan (4/1990) mukaista Sotilaspojanpuisto-nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on vireillä asemakaavamuutos tunnuksella 22-2023, jonka yhteydessä on 18.10.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettu tarve luontoselvitykselle. Luontoselvitys on tarkoitus tehdä keväällä 2024. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa vuokra-alueen käyttäminen bussien lataus- ja pysäköintialueeksi. Alueen muuttaminen lataus- ja pysäköintialueeksi edellyttää kaavamuutoksen lisäksi toimenpidelupaa. Tilausliikenne Tuomi Oy on hakenut lupaa 25.9.2023.

Turun kaupungin ympäristönsuojelusuunnittelija on 19.9.2023 suorittanut maastokäynnin vuokra-alueella ja havainnut, että vuokra-alueelta on kaadettu runsaasti puustoa, pintamaata on kaivettu ja vuokra-alue on suurelta alueelta päällystetty n. 1 m paksuisella sorakerroksella, joka luiskaantuu takareunastaan olevassa olevaan metsämaastoon.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan hakijan omistama tontti on teollisuusaluetta ja vuokra-alue, jota lupahakemus koskee, on lähivirkistysaluetta. Vuokra-alue on tarkoitus muuttaa edellä mainitulla vireillä olevalla asemakaavan muutoksella lähivirkistysalueesta säilytys- tai pysäköintialueeksi.

Lupahakemuksessa mainitaan seuraavat toimenpiteet, joita alueella on tarkoitus suorittaa:

- pysäköintialue, johon rakennetaan 6 kpl linja-autojen latauspisteitä
- alue asfaltoidaan
- puiden kaato alueelta.

Hankkeesta on pyydetty kaavoituksen lausuntoa. Kaavoitus on todennut kielteisessä lausunnossaan 20.11.2023 lupahakemuksen mukaisen käyttötarkoituksen olevan voimassa olevan asemakaavan vastainen eikä toimenpiteitä tule suorittaa alueella ennen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Hankkeesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausuntoa. Ympäristönsuojelu on todennut kielteisessä lausunnossaan 21.11.2023, että Sotilaspojanpuisto on tunnistettu käynnissä olevassa laajassa liito-oravaselvityksessä potentiaalisesti liito-oravalle soveltuvaksi metsäksi eikä alueella tule suorittaa toimenpiteitä ennen kuin liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella on selvitetty ja asemakaavan muutosehdotus on hyväksytty. Lisäksi ympäristönsuojelun lausunnossa edellytetään uuden lausunnon pyytämistä koskien hulevesiä alueen rakentamisen tullessa myöhemmin ajankohtaiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka

aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 § 1 momentin nojalla toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatettavan 135 § 1 momentin 1 kohdan mukaan luvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

MRL 171 § 2 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, tai vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. MRL 175 § 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennus- ja lupalautakunnan toimivaltaan kuuluu vain vähäisten poikkeusten myöntäminen eikä kyseessä ole vähäinen poikkeus. Ottaen huomioon asiassa annetut lausunnot voidaan kuitenkin arvioida, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset eivät muutoinkaan täyty, koska ennen luontoselvityksen laatimista ja ennen kuin liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella on selvitetty, poikkeaminen vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

MRL 186 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämishan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Vuokra-alueella suoritettuihin toimenpiteisiin ei ole ollut enää tarvetta kohdistaa keskeytysmääräystä, koska luvatta aloitetut toimenpiteet on suoritettu lähes kokonaisuudessaan loppuun ennen kuin toimenpiteet on havaittu ja keskeytysmääräystä olisi ehditty antamaan. Rakennus- ja lupalautakunnalle esitetään, että asiasta ilmoitetaan poliisille MRL 186 §:n perusteella.

MRL 197 §:n mukaan viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Luonnonsuojelulain (LSL) 78 §:n mukaan Euroopan unionin luontodirektiivin liitteessä IV a mainitut eläinlajit ovat tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja. Suomessa esiintyvistä tiukkaa suojelua edellyttävistä eliölajeista säädetään valtioneuvoston asetuksella. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Liito-orava on LSL 78 §:n tarkoittama tiukkaa suojelua edeltävä eliölaji. Toimivalta myöntää poikkeus tästä LSL 78 § mukaisesta kiellosta on LSL 83 § 1 momentin perusteella ELY-keskuksella.

LSL 122 § 1 momentin mukaan ELY-keskuksen on valvottava luonnonsuojelulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten sekä Euroopan unionin säännösten noudattamista. Rakennus- ja lupalautakunnalle ehdotetaan, että tämä päätös

lähetetään ELY-keskukselle tiedoksi, jotta ELY-keskus voi valvontaviranomaisena ryhtyä tarvittaviin jatkotoimenpiteisiin.

Hakijan vastine

Hakijalle on varattu mahdollisuus antaa vastine kielteisestä päätösehdotuksesta ja hakija on antanut vastineen 22.1.2024. Päätösehdotusta on vähäisiltä osin täydennetty ja tarkennettu vastineen antamisen jälkeen, mm. luvatta tehtyjen toimenpiteiden on tarkennettu kohdistuvan osaan vuokra-alueesta eikä koko vuokra-alueeseen. Kielteisen päätöksen perusteet eivät ole kuitenkaan muuttuneet.

Vastineessa on mm. todettu, että päätösehdotuksen perustelut voimassa olevan asemakaavan vastaisuudesta ovat ristiriidassa vireillä olevan kaavanmuutoksen esiselvityksen kanssa sekä kaupungin maanvuokrasopimusta koskevan päätöksen kanssa. Asiassa on kuitenkin kiistatonta, että lupahakemuksen kohteena oleva alue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, VL. Pysäköintialueen rakentaminen lähivirkistysalueelle ei ole kaavan mukaista toimintaa. Maanvuokrausta koskevassa päätöksessä on voitu todeta, että pysäköintialue toimintana soveltuu alueelle eikä alueen nykyinen käyttö ja yleinen käyttötarve estä alueen vuokraamista ja siksi alue voidaan vuokrata tähän tarkoitukseen. Kyse on vuokrauspäätöksen perusteluista. Vuokrauspäätös ei kuitenkaan muuta voimassa olevaa asemakaavaa eikä tee vuokrasopimuksen mukaisesta toiminnasta asemakaavan mukaista. Samoin asemakaavan muutosprosessissa on voitu kaavanmuutoksen edellytyksenä todeta, että aiottu uusi käyttötarkoitus on pääosin yleiskaavaehdotuksen mukainen. Tästäkin huolimatta toimenpidelupahakemuksen mukainen alueen käyttö on voimassa olevan asemakaavan vastaista.

Vastineessa on myös väitetty, ettei ole olemassa luonnonsuojeluun liittyviä esteitä pelkästään sillä perusteella, että on epäily liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikasta. Näin ollen ei olisi myöskään MRL 171 § 2 momentin mukaista ehdotonta estettä poikkeamisen myöntämiselle, sillä perusteella, että poikkeaminen vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kun asemakaavan mukainen lähivirkistysalue on ympäristönsuojelun lausunnon mukaan tunnistettu käynnissä olevassa laajassa liito-oravaselvityksessä potentiaalisesti liito-oravalle soveltuvaksi metsäksi, on olemassa luonnonsuojeluun liittyvä tavoite, jonka saavuttamista ei saa vaikeuttaa myöntämällä poikkeamislupa asemakaavan vastaiselle toimenpiteelle. Lisäksi poikkeamisen myöntäminen tässä vaiheessa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, koska liito-oravaselvitys voi asettaa rajoituksia tai esteitä asemakaavan muutokselle haluttuun pysäköintitarkoitukseen ja kaavan muuttaminen voi olla tarpeen sellaiseksi, että liito-oravien suojelu huomioidaan asemakaavassa. Luvan myöntäminen ja alueen puuston täydellinen poistaminen tekisi suojelutavoitteen toteuttamisen mahdottomaksi.

Edelleen vastineessa on katsottu, että poikkeaminen asemakaavasta olisi tässä tapauksessa vähäistä ja poikkeaminen voitaisiin myöntää rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamisen vähäisyyden arvioinnilla ei ole asiassa merkitystä, koska edellä kerrotuin perustein sekä vähäisen poikkeamisen että poikkeamisen myöntämiselle on ehdoton este.

Vastineessa on viitattu Turun kaupungin alueella tekemiin hakkuihin. Osa puistoalueesta on ollut joitakin vuosia sitten kaupungin puistometsien hoito-ohjelmassa ja tällöin puita on saatettu kaataa hoitotoimenpiteinä. Kaatamiset on tehty yhteistyössä ympäristönsuojelun kanssa. Kaupunki ei ole kaatanut puita nyt kyseessä olevalta vuokra-alueelta ja lupahakemuksen kohteena olevalta alueelta.

Vastineessa on kerrottu, että koska linja-autojen latauspisteille on ollut kova tarve ja asialla kiire, eikä luvan hakijalla ole ollut tiedossa esteitä luvan saamiselle, luvan hakija on toteuttanut muutaman sähköbussin latauspisteen. Toimenpidelupaa on haettu kuudelle latauspisteelle ja vastineen liitteenä olevista valokuvista käy ilmi, että latauspisteitä on kiistatta rakennettu ainakin viisi kappaletta. Latauspisteet on joko kokonaan tai lähes kokonaan jo rakennettu, luvatta. Valokuvista ilmenee myös, että lupahakemuksen kohteena olevasta alueesta on suurelta alueelta jo puut täysin kaadettu ja maa sorattu, luvatta. Samalla on tältä osin tuhottu mahdollinen liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka sekä tehty mahdottomaksi liito-oraviin liittyvän luontoselvityksen tekeminen.

Kyse on kiistatta ilman tarvittavaa rakennusvalvontaviranomaisen lupaa suoritetuista toimenpiteistä.

Vastineessa esitetyt selostukset pysäköintialueen ja latauspisteiden kiireellisestä tarpeesta, alueen maanvuokrauksesta, kaavanmuutosprosessista tai Turun kaupungin joukkoliikenteen käyttövoimamuutoksesta ovat asioita, joilla ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa toimenpideluvan myöntämisen edellytyksiä.

Vastineessa on toistuvasti yhdistetty puistoalueen maanvuokraus, puistoalueen asemakaavan muutosprosessi sekä puistoalueen rakentamiseen liittyvä toimenpidelupa asia. Kaikki mainitut asiat ovat kuitenkin toisistaan erillisiä prosesseja, jotka ratkaistaan itsenäisesti. Hakijan kannalta haluttuun lopulliseen lopputulokseen tarvitaan jokaisen osan toteutuminen ja toimenpiteisiin voi ryhtyä vasta kun kunkin osa-alueen vaativat viranomaispäätökset on tehty.

Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ja alue ottaa haltuun, kun vuokrauspäätös on tehty ja päätös on lainvoimainen.

Puistoalueen liittäminen hakijan omistamaan tonttiin on mahdollista vasta kun muutettu asemakaava sen mahdollistaa ja muutettu asemakaava on voimassa.

Toimenpideluvan vaativiin töihin saa ryhtyä vasta kun toimenpidelupa on myönnetty ja lupapäätös on lainvoimainen tai on myönnetty ennalta-aloitus oikeus.

Loppupäätelmä

Kuten edellä on todettu, maanvuokraus tai asemakaavamuutoksen vireillä oleminen ei riitä, kun tehdään rakennusvalvontaviranomaisen lupaa vaativia toimenpiteitä eikä maanvuokraus tai asemakaavanmuutoksen vireillä olo muuta voimassa olevaa asemakaavaa. Toimenpideluvan myöntämisen maankäyttö- ja rakennusluvan mukaisten edellytysten arviointi tehdään itsenäisesti ja kun luvan myöntämisen edellytykset eivät täyty, toimenpidelupaa ei saa myöntää.

Koska lupahakemuksen tarkoittama käyttötarkoitus on voimassa olevan asemakaavan vastainen eikä edellä kerrotuilla perusteilla ole mahdollista myöntää poikkeamista kaavamääräyksistä, oikeudellisia edellytyksiä toimenpideluvan myöntämiselle ei ole ja lupahakemus tulee hylätä.

LAINKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 135 §, 138 §, 171 § 2 momentti, 175 §, 180 §, 186 §, 197 §

Luonnonsuojelulaki 78 §, 83 §, 122 § 1 momentti