

Lupajaosto	§ 74	31.10.2018
Lupajaosto	§ 52	01.09.2021
Lupajaosto	§ 70	26.10.2021
Lupajaosto	§ 90	16.12.2021

## **Lausunto Turun hallinto-oikeudelle valituksesta koskien kiinteistölle 8-16-1 tehtyä valvontapäätöstä**

582/10.03.00/2018

Lupajaos 31.10.2018 § 74

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen,  
puh. 02 761 4270

### **Asiaselostus:**

Otsikossa mainitun korttelin naapuri on toimittanut 2.8.2018 rakennusvalvonnalle kirjeen, jossa vaaditaan rakennusvalvontaviranomaista velvoittamaan tontilla sijaitseva betonituotetehdas saattamaan kortteli asemakaavan mukaiseksi. Kirje on liitteenä.

Naapurin mielestä tehtaan tontti on järjestelyiltään hyväksytystä asemakaavasta poikkeava. Koko Valimonkatu Lujabetonin tontin kohdalla on katua, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tehtaalle. Lisäksi asemakaavan mukaan korttelin reuna-alueella tulee olla istutettu tontinosa ja puurivi. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset ovat oheismateriaalina.

Tehtaan edustaja on antanut asiassa vastineen 17.9.2018. Vastine on liitteenä.

Vastineessa todetaan, että toiminnanharjoittajan mielestä vuonna 1995 vahvistettu asemakaava ja sen määräykset eivät tule voimaan takautuvasti eikä toiminta ole kaavamääräysten vastaista. Vuonna 1983 myönnetyssä rakennusluvassa on asemakaavapiirroksen merkitty kulku Valimonkadulta betoniaseman sisäpihalle, sekä tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen ja tehdashallin välistä tehdasalueelle. Näitä reittejä on käytetty kymmeniä vuosia betonin ajoon ja liikkakan kelin aikana tehdas ei voi kuljettaa betonia muuta kautta.

Katselmusryhmä piti paikalla katselmuksen 10.10.2018. Muistio katselmuksesta on liitteenä.

Tehtaan edustajan kanssa käydyssä keskustelussa katselmuksen jälkeen tuli esille, että tehdas on valmis seuraaviin toimenpiteisiin haittojen ehkäisemiseksi:

- Valimonkadun varrella sijaitseva henkilökunnan pysäköintialue siirretään toisaalle korttelissa
- tehdasrakennuksen vanhaa osaa puretaan sen verran, että tehdään sisäinen liikenne on mahdollista tehdaskiinteistön puolella
- Valimonkadun varteen tehdasrakennuksen kohdalle rakennetaan suoja-aita haittojen vähentämiseksi, aidalle haetaan toimenpidelupa ja aidan materiaali ym. tarkentuvat lupahakemuksessa

Toimenpiteet tulevat tehtaan edustajan mukaan tehdyiksi 30.5.2019 mennessä.

### **Lainsäädäntöä:**

#### **MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus**

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

#### **MRL 57 § Asemakaavamääräykset**

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

#### **MRL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset**

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.

#### **MRL 167 § Ympäristöhoito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Jollei korttelialueen järjestelystä ole määrätty asemakaavassa tai rakennusluvassa ja alueen järjestely huomattavasti haittaa maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä sen käyttöä koskevasta uudelleenjärjestelystä ja kuntoon saattamisesta (korttelialueen järjestely). Edellytyksenä määräyksen antamiselle on, ettei järjestely ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

### **Asian käsittely:**

Lähtökohtaisesti asemakaava toteutuu sitä mukaa, kuin alue rakentuu. Kaavanmukaisuus ja sen määräysten vaatimukset todetaan rakennuslupahakemusten yhteydessä ja ympäristö muodostuu kaavalla suunnitellun mukaiseksi. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on toimia tätä kautta kaavan toteutumisen valvojana.

Kyseessä olevan alueen asemakaava on vahvistettu 26.9.1995 eikä kortteliin ole sen jälkeen haettu rakennus- tai toimenpidelupia. Siitä johtuen asemakaavan toteutuminen on mm. T-korttelin osalta kesken.

Rakennusvalvontaviranomainen voi ympäristönhoitoa koskevan säädöksen perusteella määrätä korttelialueen järjestelystä muulloinkin kuin rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Edellytyksenä tälle on, että nykyinen järjestely haittaa huomattavasti maankäytön järjestämistä eikä määräys ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

### **Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:**

Lupajaosto katsoo, että määräysten tai velvoitteiden antaminen naapurin vaatimuksen johdosta ei ole tarpeellista. Tässä vaiheessa tehdään esittämät toimet ja niiden aikataulu haittojen vähentämiseksi on riittävä. Mikäli haittaa edelleen huomattavassa määrin esiintyy, asia voidaan ottaa uudelleen käsiteltäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin.  
Lupajaos 01.09.2021 § 52

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen,  
puh. 02 761 4270

Rakennusvalvontaan on oltu yhteydessä asiasta kevään ja kesän mittaan useasti. Haittaa tehtaan toiminnasta naapurustossa koetaan edelleen ja asia on tarpeen ottaa uudelleen käsiteltäväksi.

Oheismateriaalina on naapurin lähettämä sähköpostiviesti ja kirjelmä.

Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:

Katselmusryhmä pitää paikalla katselmuksen osapuolien kuulemiseksi ja tilanteen selvittämiseksi. Lupajaosto päättää asiasta katselmuksen jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin.  
Lupajaos 26.10.2021 § 70

valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen,  
puh. 0500 434 255

Katselmusryhmä on pitänyt katselmuksen 4.10.2021. Pöytäkirja katselmuksesta on liitteenä.

Liitteenä olevassa naapurin kirjelmässä 5.3.2021 vaaditaan, että kaikki betonikuljetukset pyöräkuormaajalla vanhalta betoniasemalta lopetetaan, toimintaan haetaan uusi ympäristölupa ja asemakaavamääräyksiä velvoitetaan noudattamaan ja toteuttamaan. Asemakaavamääräyksiä noudattamista koskien vaatimusta on täsmennetty niin, että tehdas rakentaa näkösuojan antavan aidan ulkovarastona käytettävän tontinosan ympärille ja koko tontin reunalle istutettavan tontinosan, kuten asemakaavassa on määrätty. Kaikki toimenpiteet täytyy olla suoritettu viimeistään 1.1.2025.

Asemakaavan oikeusvaikutukset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:ssä. Asemakaavan tärkein oikeusvaikutus on sen vaikutus rakentamiseen (MRL 58.1 §, 135 §). Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Asemakaava on otettava huomioon myös arvioitaessa edellytyksiä myöntää toimenpidelupa, purkamislupa tai maisematyölupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoite-

tulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Tämä koskee muitakin kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupamenettelyjä silloin, kun muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät asemakaavan noudattamista niiden lakien mukaisessa menettelyssä. Tällaisia säännöksiä on mm. ympäristönsuojelulaissa, maa-aineslaissa ja vesilaissa.

Asiassa on oikeudellisesti ratkaisevaa, miten toiminnan alkamisen jälkeen laadittu asemakaava ja sen muutokset vaikuttavat alueen sallittuun käyttöön. Oikeuskirjallisuuden mukaan (Jääskeläinen ym.) kaavoihin kuuluu oikeusvaikutuksena velvollisuus toimia kaavan mukaisesti. Tämä tarkoittaa kaavan noudattamisvelvollisuutta ja pysyvää kieltoa toimia kaavan vastaisesti. Maanomistajalla ei kuitenkaan ole nimenomaista aikaan sidottua velvollisuutta rakentaa asemakaavan mukaisesti, vaan hänellä on oikeus jatkaa nykyistä maankäyttöä, esimerkiksi käyttää vanhan asemakaavan mukaista rakennusta. Voimassa olevaa asemakaavaa on noudatettava haluttaessa muuttaa maankäyttöä.

Vanhojen rakennuslupa-asiakirjojen mukaan ainakin 1970 -luvulta alkaen tehdasrakennuksen kohdalla nykyisen Valimonkadun varren alue on ollut liikennöinti- ja varastokäytössä. Nykyinen asemakaava on hyväksytty 26.9.1995.

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Varastointi tehdään piha-alueella on laajamittaista. Sen on mm. keskeisten alueiden osayleiskaavan selostuksessa todettu aiheuttavan maisemallista haittaa. Esimerkiksi alueen aitaamisella on mahdollista parantaa huomattavasti näkymää ympäristöön ja saavuttaa lainsäädännön varastoinnille asettamat vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Loimaan kaupungin hallintosäännön mukaan lupajaosto toimii rakennusvalvontaviranomaisena.

Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:

Lupajaosto ei tällä päätöksellä ratkaise ympäristölupaan liittyviä vaatimuksia vaan ne käsitellään erikseen omana asianaan.

Lupajaosto kehottaa kiinteistön 430-8-16-1 omistajaa aitaamaan tehtaan varastoalueen riittävän laajasti näkösuojan antavalla aidalla. Kiinteistöllä suoritetaan uusi tarkastus 1.5.2022 jälkeen. Jos kehoitusta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu, asia voidaan saattaa uudelleen lupajaoston käsiteltäväksi mahdollisia jatkotoimenpiteitä varten.

Vaatimukseen istutettavan tontinosan saattamiseksi asemakaavan mukaiseksi lupajaosto toteaa, että kiinteistön omistajalla ei ole velvollisuutta rakentaa tai järjestää tonttia asemakaavan mukaisesti, vaan nykyistä maankäyttöä on oikeus jatkaa. Voimassa olevaa asemakaavaa on kuitenkin noudatettava haluttaessa muuttaa maankäyttöä rakentamisen lupamenettelyn kautta.

Perustelut: MRL 58 §, 169 §, MRA 4 §

Päätös: Hyväksyttiin.  
Lupajaos 16.12.2021 § 90

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen

██████████ on jättänyt Turun hallinto-oikeudelle 19.11.2021 päivätyn valituksen lupajaoston päätöksestä.

Valituskirjelmä oheismateriaaleineen on liitteenä.

Hallinto-oikeus pyytää lupajaoston lausuntoa valituksesta.

Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:

Lupajaosto antaa asiassa seuraavan selostuksen ja lausunnon:

Valittaja on vaatinut hallinto-oikeutta kumoamaan lupajaoston päätöksen ja asettamaan velvoitteen noudattamaan asemakaavan määräyksiä (vaatimus B). Vaatimuksena on myös saattaa tilanne asemakaavan mukaiseksi liittymäjärjestelyjen ja pysäköinnin osalta (vaatimus C, D, F, G ja H).

Lupajaoston tekemän päätöksen lähtökohtana asemakaavan oikeusvaikutusten osalta on ollut se, että tehdaskorttelin tai sen osien käyttö muuttuu asemakaavan mukaiseksi, kun siihen kohdistuvia rakentamisen lupia käsitellään. Myös tontin käyttö pihajärjestelyjen osalta on katsottu tässä mielessä rakennuksen käyttöön rinnastettavaksi. Ratkaisu on tehty näiltäkin osin noudattaen tulkintaa, että maankäy-

tön muuttuessa lupaa edellyttävien hankkeiden myötä saatetaan tilanne asemakaavan mukaiseksi myös liikennejärjestelyjen ja pihaluokkien osalta.

Aitaamisen osalta tilanne on rakennusvalvontaviranomaisessa käsitelty jatkuvan valvonnan asiana ja sen on katsottu olevan MRL:n 169 §:n vastainen. Tästä johtuen lupajaosto on katsonut tarpeelliseksi kehottaa kiinteistön omistajaa parantamaan tilanne. Valituksessa on vaadittu täsmentämään kehotusta siten, että asemakaavassa istutukselle määrättyä paikkaa ei saa supistaa (vaatimus A). Lupajaoston päätöksessään antama kehotus on tässä vaiheessa annettu yleisluonteisena ja aidan sijoittelun määräystenmukaisuus ja soveltuvuus ympäristöön tulee ratkaistavaksi sen toimenpideluvan käsittelyn yhteydessä. Aidan ympäristön huomioiminen suhteessa asemakaavamääräyksiin ja istutussuunnitelman tarpeellisuus tulee soveltuvin osin huomioitavaksi samassa yhteydessä.

Aidan osalta on lisäksi vaadittu sen ulottamista varastointialueen ulkopuolelle (vaatimus E). Aitaamistarpeen on katsottu tulleen nimenomaan ulkovarastoinnista aiheutuvista haitoista. Kehotuksen lähtökohtana on ollut MRL:n 169 §:n suojaustarve. Varsinaisen tuotantopihan ei ole katsottu muodostavan aitaamistarpeen muodostavaa haittaa eikä kehotus lähtökohtaisesti kohdistu näihin tontin osiin.

Edellä mainituin perustein lupajaosto katsoo, että sen tekemä päätös on tehty perustelluista syistä eikä sitä ole valituksen johdosta syytä muuttaa.

Lupajaostolle on tehty kaksi vaatimusta tonttia ja paikalla harjoitettavaa toimintaa koskien. Nyt käsillä oleva päätös on tehty ainoastaan niiltä osin, kun vaatimus koskee rakennusvalvontaviranomaisen toimialaa. Ympäristölupaa koskeva vaatimus on valmisteltavana ja tulee erikseen lupajaoston käsiteltäväksi, kuten päätöksessä on mainittu.

On valitettavaa, että asian käsittely erityisesti ympäristöluvan valvonnan osalta on viivästynyt. Tähän on ollut syynä käytettävissä olevien henkilöresurssien vähäisyys mm. eläköitymisten ja irtisanoutumisten takia. Tilanteen parantamiseksi on tehty töitä ja rekrytoimisen myötä asioiden käsittelyaikojen lyhentämiseen pyritään lähitulevaisuudessa.

Päätös: Hyväksyttiin.