

Poikkeamishakemus kiinteistölle 430-3-20

YMPLL 20.06.2023 § 89
1532/10.03.00.06/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
430

Kortteli/tila
Korssaari III

Tontti/RN:o
3:20

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

Rakentamisrajoitus

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakevat poikkeamista käyttötarkoituksen muuttamiseen vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 430-3-20. Rakennuspaikan pinta-ala on 7022 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu 30 m² loma-asunto, jota on laajennettu siten, että kokonaispinta-ala on nyt 112,5 kem². Tila on rekisteröity 1.7.1950.

Kiinteistöllä ei ole ranta-asemakaavaa. Alueella on yleiskaava, jossa alue on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi. Mitoituslukuna on II eli saa rakentaa 5 las/km tai 1 las/2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta tulee jättää vapaaksi 50%.

Poikkeamista haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle.

Kiinteistö 895-430-3-20 on alkujaan Kalannin Lahden kylässä sijaitsevaan kiinteistöön kuulunut erillinen palsta. Korsaaressa alueen palstat oli jaettu Kalannin maatiloille merelle ja kalastamaan pääsyä varten. Alkuperäiselle rakennusluvan hakijalle kiinteistö tuli omistukseen vuonna 1910. Palstasta muodostui oma kiinteistönsä kameraalisen lohkomisen yhteydessä v. 1950. Kameraalisella lohkomisella muuttui ainoastaan kiinteistön sijaintikunta, hallinta ja omistussidonnaisuus Kalannissa sijaitsevaan maatalaan säilyi entisellään.

Kiinteistöllä on rantaviivaa ainoastaan 25 m. Alkuperäinen rakennuslupa 30 m² suuruiselle loma-asunnolle 25 m etäisyydelle rannasta myönnettiin 15.12.1994. Kaupunginhallitus ja Tekla olivat käsitelleet hakemusta kaupungissa. Aluksi Tekla esitti kielteistä ratkaisua, mutta kaupunginhallitus antoi Teklalle tehtäväksi neuvotella asiasta uudelleen ja kumota tehdyn päätöksen. Asia käsiteltiin uudelleen Teklan kokouksessa, jossa esittelijä totesi, että poikkeusta voidaan esittää puollettavaksi, mikäli rakennus sijoitetaan 200 m päähän rantaviivasta. Lautakunta päätti hyväksyä poikkeusluvan, siten, että loma-asunto sijoitetaan 25 m päähän rantaviivasta.

Turun ja Porin lääninhallitus myönsi poikkeusluvan 1992. Naapuri valitti lupapäätöksestä ympäristöministeriöön. Ympäristöministeriö hylkäsi valituksen ja samoin myös korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

LÄÄNINHALLITUKSEN RATKAISU Rakentaminen ei tuota huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle eikä asutuksen muullekaan järjestämiselle. Lääninhallitus suostuu hakemukseen rakennuslain 132 §:n I momentin nojalla ehdolla, että rakennus sijoitetaan vähintään 25 metrin päähän rantaviivasta. Päätös ei sisällä poikkeusta rakennuslain 30 §:ssa tarkoitettua rakentamisrajoituksesta. Rakennuslautakunnan tulee rakennusluvan käsittelyn yhteydessä erikseen tutkia, vaikeutuuko alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen rakennushankkeen johdosta.

MINISTERIÖN PÄÄTÖS Ympäristöministeriö hylkää valitukset. lopputulosta ei ole syytä muuttaa. Lääninhallituksen päätöksen Perustelut Tila on pitkä ja kapea muodoltaan ja sen rantaviiva on vain 25 metriä. Toisaalta tila on muodostettu jo v. 1942 ja se sijaitsee rantakaavassa osoitetun rakennuspaikan vieressä. Ottaen lisäksi huomioon rakennuksen koon, lääninhallituksen päätöksellä asetetun, sijoittamista koskevan ehdon, tilan sijainnin vahvistetun yleiskaavan RA-alueella, sekä kaupunginhallituksen puoltavan kannan, ei hankkeesta ole katsottava aiheutuvan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteutumiselle tai asutuksen muulle järjestelylle. Asian laatuun nähden hylätään esitetty vaatimus kulujen korvaamisesta.

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN päätöslauselma: Ympäristöministeriön päätöksessä mainituilla perusteilla hankkeeseen suostuminen ei aiheuta rakennuslain 132 §:n I

momentissa tarkoitettua huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle ja asutuksen muulle Järjestämiselle. Ympäristöministeriön päätös. Jolla on hylätty Heikelien lääninhallituksen päätöksestä tekemä valitus, ei näin ollen loukkaa heidän oikeuttaan. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus ottaen huomioon muutoksenhausta hallintoasioissa annetun lain 4 §:n I momentin ja rakennuslain 139 §:n 2 momentin hylkää valituksen.

Rakennuspaikka sijoittuu Korsaaarenlahden rannalle. Lahti on melko matala ja sen vedenvaihtuvuus ei ole kovin hyvä. Se on määriteltä laguuniksi Metsähallituksen vuonna 2021 tuottaman aineiston pohjalta.

Lahden rannat ovat kaavoitettu muilta osin paitsi tämän rakennuspaikan osalta. Rakennuspaikkoja, jotka tukeutuvat tai ovat lahden rannalla on yhteensä 18 kpl, näistä 3 on pysyvään asumiseen varattuja ja muut ovat loma-asuntoja.

Alueen naapureita on kuultu hankeen johdosta. Naapuri on jättänyt hakemusta koskevan muistutuksen 12.04.2023.

Muistutuksessa on kaksi kohtaa:

A) Kiinteistö 3-20 on Kalannin Lahden kylän asukkaille lohkontontti, joka on tarkoitettu kalastuksen tukikohdaksi veneen ja kalastusvälineiden säilyttämistä varten. Sen pitkänomainen muoto sopii huonosti asumistarkoitukseen, varsinkin vakituksena asuntona. Naapurina kannamme huolta siitä, että asumisen funktioita piha-alueella voi olla vaikeaa rajata näin kapean kiinteistön alueelle.

B) Kiinteistö 3-20 sijaitsee Korsaaarenlahden rannalla. Tämä vesialue, tyypillinen flada, on Velmu ohjelmassa merkitty luontodirektiivi 2019:n mukaisesti Rannikon laguuniksi (1150). Suomen raportissa EU komissiolle luontodirektiivin toimeenpanosta kaudelta 2001-2006 todetaan seuraavaa: "Lagunien luonnontila on selvästi heikentynyt johtuen rantarakentamisesta, ruoppauksesta ja veden laadun huonontumisesta. Luontainen sukkessio on monin paikoin keskeytynyt". Vakituinen asumismuoto tulisi entisestään lisäämään tämän vesialueen kuormitusta. Kiinteistön käyttötarkoituksesta riippumatta pyydämme viranomaisista arvioimaan kiinteistön 3-20 jätevesijärjestelmän toimintavarmuutta. Erityisesti meitä huolestuttaa Korsaaarenlahteen laskevaan ojaan, alle 0,5 m kiinteistön rajasta sijoitettu jäteveden umpisäiliö.

Hakija on antanut vastineen muistutukseen:

A) Nykyinen käyttötarkoitus on vapaa-ajanasuminen. Kiinteistölle on hiljattain valmistunut mittava laajennus- ja perusparannushanke. Hankkeen yhteydessä on rakennuksen tekniset ominaisuudet kokonaisuudessaan saatettu pysyvään asumisen vaatimusten mukaiseksi. Hanke on toteutettu rakennusluvan alaisesti. Laajennus on suunniteltu suhteellisen kapean tontin muoto huomioiden, jotta asumisen funktiot suuntautuvat pääasiassa pitkänomaisen tontin suuntaisesti. Kapeus aiheutti haasteen rakennussuunnittelulle, mutta ei ole ylitsepääsemätöneste

asumisen funktioiden järjestelylle. Vapaa-aikaa voi viettää kiinteistöllä ympärivuoden rajattoman paljon ja näin ollen pysyvä asuminen ei käytännössä tuo mitään huomionarvoista muutosta toimintoihin. Naapurikiinteistöjennäkökulmasta käyttötarkoitukset vastaavat toisiaan. On hyvä huomata tontin huomattavasti alarajaa suurempi pinta-ala. Rakennuspaikan leveydelle ei ole määritelty yksiselitteistä vähimmäismittaa toisin kuin pinta-alalle.

- B) Kiinteistön jätevesijärjestelmä on saneerattu em. rakennusluvan alaisen hankkeen yhteydessä. Järjestelmä on asetusten mukainen ja viranomaisen hyväksymä. Umpisäiliöt ovat nimenomaan oikea valinta kyseiselle tontille, koska mitään ei päästetä ympäristöön. Tämän varmistaa järjestelmän täyttymishälytys-järjestelmä. Mikäli on syytä olla huolissaan Korsaaarenlahden ympäristötilasta ja vedenlaadusta, olisi rakennusvalvonnan hyvä kartoittaa vaikutusalueella olevien muiden kiinteistöjen jätevesijärjestelmien tilanne. Pienpuhdistamoista ja imeytyskentistä puretaan käsitelty vesi ympäristöön ja on olemassa mahdollisuus haitalliseen ympäristön kuormitukseen varmistettu. Samoilla perusteilla pysyvä asuminen ei lisäisi kiinteistön kuormitusta vesistöön. Joka tapauksessa vesistön rantojen kiinteistön omistajilla tulee olla tasa-arvoinenkäyttöoikeus laguniin ja toisaalta velvollisuus huolehtia jätevesiensä käsittelystä. Ei pidä pyrkiä estämään yksittäisen kiinteistön kehitystä vaan tarkkailla lahden kuormitusta kokonaisuutena. Kohdistamalla tarkoituksenmukaiset toimet olennaisimpiin osatekijöihin, saavutetaan paras luonnonsuojelullinen vaikutus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut siten, että 1.4.2016 kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että mikäli käyttötarkoituksen muutos sallittaisiin, tarkoittaisi se myös, että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi tulee Uudenkaupungin

rakennusjärjestyksen mukainen rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rakennusoikeus:

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Rakennuspaikan leveys ja muoto huomioon ottaen ei tällainen massiivinen rakentaminen ole mahdollista kyseisellä tontilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä todetaan Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset:

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä.

Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittäväälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.

MRLa 57 §:ssä todetaan Rakennuksen etäisyys.

Harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei täytä MRL 171 §:n poikkeamisen edellytyksiä.

Ottaen vielä huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu, ei ole perusteltua muuttaa 25 m rantaviivalla olevaa rakennuspaikkaa pysyväksi asumispaikaksi, sillä esimerkiksi naapurikiinteistöjen ranta-asemakaavamuutosta laadittaessa edellytettiin, että kaksi RA-tonttia yhdistetään yhdeksi pysyvän asumisen tontiksi, jotta saadaan kaikki asumiselle tarpeelliset toiminnot sijoitettua alueelle. Kyseessä

on lännenpuoleiset kiinteistöt 430-3-22 ja 430-4-25. Kyseisillä kiinteistöillä oli ranta-asemakaava, jossa oli kaksi loma-asuntojen tonttia. Ne yhdistettiin yhdeksi AO-tontiksi vuonna 2008.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta ei myönnä haettua poikkeamista kiinteistölle 430-3-20 hakemuksen mukaisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Antopäivä on 23.6.2023.

Hakijan on suoritettava hylätystä poikkeamispäätöksestä 50% maksuperusteiden mukaisesta maksusta (500 e) eli 250 e.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös:

Tehtiin tekninen korjaus päätösehdotukseen ja poistettiin teksti:

"Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. "

Päätösehdotus teknisellä korjauksella hyväksyttiin yksimielisesti.
