

Oikaisuvaatimus tekniselle lautakunnalle liittyen rakennuslupaan 2023-153 § 119

Tekla 25.01.2024 § 7
3/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Valmistelija: Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
puh. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Marjo Moilanen on As Oy Konstun Ankkurikaaren taloyhtiön hallituksen edustajana ja sen puolesta jättänyt oikaisuvaatimuksen 19.12.2023 koskien rakennuslupaa 831-2023-153 § 119. Oikaisuvaatimuksen mukaan, taloyhtiön hallitus;

1. vastustaa rakennuslupaa,
2. vaatii muutosta kaavamerkintään AO kiinteistön 831-409-7-3 osalta,
3. kehoittaa kuntaa osoittamaan jonkun muun omakotitalotontin.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Kiinteistölle 831-409-7-3 on myönnetty 14.12.2023 rakennuslupa 831-2023-153 § 119 asuinrakennuksen rakentamiselle. Alueella on voimassa Saimaanharjun asemakaava, jossa kiinteistö on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Alueen kaavoitusvaiheita:

- Konstunkankaan rakennuskaava, hyväksytty Kymen lääninhallituksessa 20.10.1987. Kiinteistö kuulunut kortteliin nro 4, joka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).
- Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen, hyväksytty kunnan valtuustossa 13.6.2012. Kiinteistö kuulunut edelleen kortteliin nro 4, joka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).
- Konstun alueen asemakaavan muutokset, hyväksytty kunnan valtuustossa 14.6.2022. Kiinteistö muuttunut erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kyseessä oleva kiinteistö on näin ollen ollut kaavassa merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) jo vuodesta 1987 lähtien. Saimaanharjun asemakaavaa on ajantasaistettu vuonna 2012 jolloin se on ollut nähtävillä 12.3. - 11.4.2012. Viimeisin muutos asemakaavaan on tehty vuonna 2022, jolloin kyseinen kortteli on muutettu erillispientalojen kortteliksi (AO). Tämä kaavamuuotos on ollut nähtävillä 10.3. – 8.4.2022.

Vieressä olevat kiinteistöt 831-409-7-1 ja 831-409-7-2 ovat myös olleet ennen vuoden 2022 kaavamuutosta merkittynä AR-kortteliksi. Nämä kaikki kolme on kuitenkin poikkeamispäätöksillä hyväksytty omakotitalojen rakennuspaikoiksi.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1053 m², joka on asemakaavoitetulla alueella täysin normaalin kokoinen tontti. Rakennuspaikan rakennusoikeudessa on huomioitu tontin koko rajoittamalla rakennusoikeus 220 k-m²:iin. Viereiset kaksi kiinteistöä ovat hieman tätä suurempia (n. 1400 m²), jonka vuoksi näille on kaavassa rakennusoikeutta myönnetty 250 k-m².

Rakennusluvan 831-2023-153 §119 asemapiirroksen mukaan asuinrakennus on sijoittumassa lähimmillään viiden metrin päähän kiinteistön rajasta. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoitetulla alueella rakennukset tulee rakentaa vähintään neljän metrin päähän naapurikiinteistön rajasta. Näin ollen tulevan talon etäisyys on riittävä naapurin kiinteistöön.

Alueelle on kaavailtu useita uusia rakennuspaikkoja, joten yhden jo olemassa olevan rakennuspaikan toteutuminen ei lisää alueen liikennettä merkittävästi, eikä sen voida katsoa alentavan naapuri kiinteistöjen arvoa. Kyseinen kiinteistö on ollut kaavassa rakennuspaikkana jo yli 30 vuotta, joten sen mahdollinen rakentaminen on ollut jo kauan tiedossa.

Kiinteistö on ollut vähintäänkin vuodesta 1987 lähtien rakennuspaikkana, ei virkistysalueena eikä puistoalueena, kuten oikaisuvaatimuksessa väitetään. Kiinteistö 831-409-7-3 on myyty yksityishenkilölle jo vuonna 2020, joten lumenkaato ja autojen pito hänen kiinteistöllään vaativat kiinteistön omistajan luvan. Mikäli kunnan ja naapurikiinteistön välillä olisi ollutkin niin sanottu ”hiljainen suostumus”, on se päätynyt viimeistään, kun kiinteistö on myyty nykyiselle omistajalle.

Esittelijä	Tekninen johtaja Samuli Kakko
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.
Päätös	Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Osmo Laine jääväsi itsensä osallisuusjäviyden perusteella käsiteltävän pykälän ajaksi.