

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan poikkeamispäätökseen

Tekla 07.03.2024 § 19
27/10.03.00.02/2024

Valmistelija

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

Taipalsaaren kunnan tekniselle lautakunnalle on saapunut oikaisuvaatimus rakennustarkastajan myöntämään poikkeamispäätökseen 2023-149. Poikkeamispäätöksellä on myönnetty lupa vapaa-ajan asuinrakennuksen laajennus- ja korjaustöille sekä vanhan talousrakennuksen purkamiselle. Poikkeamista on haettu rakennuspaikan pinta-ala vaatimuksesta, rantaetäisyydestä ja rakennusoikeuden ylityksestä.

- Rakennuspaikan pinta-ala ei täytä Pien-Saimaan osayleiskaavan mukaista pinta-ala vaatimusta (=3000 m²), kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2104 m².
- Rakennusjärjestyksen määräyksistä poiketen vapaa-ajan asunnon laajennusosan sijoittuminen alle 25 metrin päähän rantaviivasta. Etäisyydet rantaviivaan ovat noin kolmetoista ja seitsemäntoista metriä.
- Vähäinen rakennusoikeuden ylitys (alle 10 %).

Kiinteistölle, jota poikkeamispäätös koskee, on haettu poikkeamislupaa jo aiemmin, vuonna 2021, ja tekninen lautakunta on tuolloin tehnyt katselmuksen kiinteistöllä. Silloisen poikkeamispäätöksen käsittely päättyi hallinto-oikeuden tuomioon, jolla teknisen lautakunnan myönteinen lupapäätös kumottiin. Asiassa ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kiinteistöllä on edellisen käsittelyn jälkeen suoritettu maamittaustoimitus, jolla vesijättömaa liitettiin kiinteistöön. Lisäksi erona aiempaan käsittelyyn on uusittu suunnitelma rakentamisesta.

RAKENTAMISTA OHJAAVAT LAIT JA MÄÄRÄYKSET:

- Maakuntakaava:
 - Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.
 - Yleiskaava: Pien - Saimaan osayleiskaava
 - Loma-asuntoalue (RA)
 - Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.
 - Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset.
 - Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².
 - Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m²
- Yleiskaavan yleiset määräykset:
- Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille.
 - Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen. Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston

- sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin.
- Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.
 - Tavanomaisten omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvat voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella.
 - Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakennusluvan myöntämistä, siten kuin siitä on erikseen säädetty. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.
 - Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäksi rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiivillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 m päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.
 - Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 - 15 m päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa muodostettaessa. Metsänhoidossa noudatetaan metsäkeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja SL-, VR-, M-1 ja MU-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.
 - Asemakaava:
 - Alueella ei ole voimassa asemakaavaa
 - Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §
 - Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n vaatimukset; "Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä.
 - Rakennusjärjestys
 - Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan nähden: Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m² vähintään 25 metriä
 - Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 5% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m²

Selostus rakentamisesta:

- Kyseessä on vanha rakennettu lomarakennuspaikka, jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 2104 m². Kiinteistö on aikakaudelleen tyypillinen kooltaan pieni rantamökkipaikka.
- Kiinteistöllä sijaitsee jo rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus (mökki) 35 k-m² ja talousrakennus 9 k-m².
- Kiinteistön rakennusoikeus on 105,2 k-m², joka on 5 % kiinteistön pinta-alasta.
- Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa laajennus olemassa olevaan vapaa-ajan asuinrakennukseen, laajennuksen koko on suunnitelmien mukaan 85 k-m², sekä purkaa vanha talousrakennus (9 k-m²).

Kiinteistöllä oleva vanha loma-asunto (35 k-m²) saneerataan ja siihen rakennetaan tulevaa laajennusta palvelevat peseytymistilat.

- Suunnitellun rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta olisi käytetty kyseisellä kiinteistöllä 114,66 k-m² (+9,2 %).

Myönteisen poikkeamispäätöksen perusteluita:

- Kunnassa on yleisesti ollut käytössä 5 % -sääntö rakennusoikeuden laskemiseksi pienille rakennuspaikoille. Tämän lisäksi lupavaiheessa on myönnetty vähäisiä ylityksiä (n. 10 %) rakennusoikeuteen.
- Kyseessä oleva kiinteistö on muodoltaan pitkulainen, joten kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 7 vaatimaa 25 metrin etäisyyttä rantaviivasta ei voida käytännössä toteuttaa missään kohtaa kiinteistöä. Suunnitelmassa laajennus on sijoitettu kiinteistölle niin, että rantaetäisyydet ovat n. 13 ja 16 metriä. Mikäli kyseistä Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksen vaatimaa rantaetäisyyttä noudatettaisiin kirjaimellisesti / poikkeuksetta, ei kiinteistölle voisi lainkaan rakentaa, vaikka kaavassa rakennuspaikka on määritetty loma-asuntojen alueeksi. Laajennuksen sijainti on suunniteltu kauemmas rannasta kuin jo olemassa oleva vapaa-ajan rakennus.
 - kiinteistön pinta-ala 2104 m²
 - rantaetäisyys 13 - 16 m
 - suunnitelman mukaan rakennusoikeutta käytettäisiin 109 %
 - Pien-Saimaan OYK, RA-alue
- Esimerkkejä poikkeamisista Taipalsaaren kunnassa:
 - Poikkeamislupa 2021-53
 - kiinteistön pinta-ala 1878 m²
 - pieni saari
 - rantaetäisyys 7 m
 - rakennusoikeutta käytetty 46%
 - Pien-Saimaan OYK, RA-alue
 - Poikkeamislupa 2018-137
 - kiinteistön pinta-ala 1100 m²
 - kapea niemi
 - rantaetäisyys 13 m
 - rakennusoikeutta käytetty 301%
 - Kattelussaari-Jänkäsalo OYK, RA-alue
 - Poikkeamislupa 2018-97
 - kiinteistön pinta-ala 2150 m²
 - niemi
 - rantaetäisyys 10 m
 - rakennusoikeutta käytetty 156 %
 - Kattelussaari-Jänkäsalo OYK, RA-alue
 - Poikkeamislupa KAS-2004-L-317-214
 - kiinteistön pinta-ala 1100 m²
 - pieni saari
 - rakennusoikeutta käytetty 100 %
 - Kaavoittamaton ranta-alue
 - Poikkeamislupa KAS-2007-L-213-214
 - kiinteistön pinta-ala 2400 m²
 - kapea niemi
 - rakennusoikeutta käytetty 60 %
 - Kaavoittamaton ranta-alue
 - Poikkeamislupa KAS Ympäristökeskus 0498L0194-214
 - kiinteistön pinta-ala 1500 m²

- pieni saari
- rakennusoikeutta käytetty 48 %
- Kaavoittamaton ranta-alue

Yhdenvertaisuuden vaatimuksen nimissä ei ole perusteltua kieltää hanketta rantaetäisyyteen tai kiinteistön pinta-alaan vedoten haastavilla, kaavan mukaisilla rakennuspaikolla. Kuten edellä olevat esimerkit osoittavat, haastaviin rakennuspaikkoihin on kunnassa myönnetty lukuisa määrä poikkeamia.

Kunnan intresseissä ei ole totaalisesti kieltää rakentamista pienille tai haastavan muotoisille rakennuspaikoille, vaan nimenomaan ohjata rakentamista niissä.

MRL:n 43 §:n 1. momentin mukaan "Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa". Jos kunta kieltäisi kaiken rakentamisen pienillä tai haastavan muotoisilla rantakiinteistöillä sillä perusteella, ettei rakennusta voida rakentaa kaavan mukaiselle rakennuspaikalle riittävän kauas rantaviivasta maaston tai rakennuspaikan muodon vuoksi, aiheutuisi tästä huomattavaa haittaa maanomistajille.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kyseessä on vanha rakennuspaikka.

Rakennushankkeen ei voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseessä on jo olemassa oleva rakennuspaikka ja rakennusoikeutta on rajoitettu rakennuspaikan pienen koon perusteella.

Rakennuslupaprosessin yhteydessä tarkastellaan rakennuksen lopullinen muoto, malli, materiaalit, mittasuhteet ja väriyty. Näillä toimenpiteillä tarkastellaan rakennuksen sopivuus luonnonmaisemaan.

Esittelijä

Tekninen johtaja Samuli Kakko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Hanne Seppäläinen esitti oikaisuvaatimuksen hyväksymistä, Tommi Kukkonen kannatti esitystä.
 Äänestys: Oikaisuvaatimus hylätään - Ilpo Mikkonen, Milko Martinen, Niina Ahola.
 Oikaisuvaatimus hyväksytään - Hanne Seppäläinen, Tommi Kukkonen.
 Tekninen lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen äänin 3-2.