

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 2024-63

Tekla 29.08.2024 § 54
62/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Valmistelija: Eetu-Ville Venäläinen
p. 040 352 6999
eetu-ville.venalainen@taipalsaari.fi

Kiinteistön 831-409-1-1065 omistajat ovat toimittaneet kuntaan oikaisuvaatimuksen 4.7.2024 koskien poikkeamislupaan 831-2024-63 § 7 annettua hylkäävää päätöstä. Oikaisuvaatimus ja poikkeamispäätös ovat oheismateriaalina.

Poikkeamislupaa on haettu erillisen autotalli/varastorakennuksen rakentamiseksi ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle, jonka rakennusoikeus on jo käytetty kokonaisuudessaan.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin seuraavat asiat, joiden perusteella poikkeamislupa tulisi myöntää;

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset esteet poikkeamisen myöntämiselle eivät täyty.
2. Rakennuspaikalle ei ole kiinteistön hoitoon, kulkuvälineiden ja niiden tarvikkeiden sekä harrastusvälineiden säilytykseen ja huoltoon tarvittavaa säilytys- ja huoltotilaa.
3. Aiemmin kiinteistölle myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa.
4. Lähialueen rakentaminen.

Vastine oikaisuvaatimukseen:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 2 mom. mukaisesti; 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.

Hyväksymällä poikkeamisluvan, rikottaisiin kyseisen momentin kohtia 1) ja 4);

Tulevassa osayleiskaavassa kiinteistö on merkitty Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tulevien kaavamääräysten mukaan "Ennen rakentamista alueelle on laadittava asemakaava.". Kiinteistön läheisyydessä (alle 30 metrin etäisyydellä) olevalla alueella on voimassa oleva Saimaanharjun asemakaava, jossa kyseessä olevan kiinteistön

läheisille tonteille/rakennuspaikoille on myönnetty rakennusoikeutta 250 k-m². Näin ollen hyväksymällä kyseessä oleva poikkeamislupa, voidaan katsoa tämän aiheuttavan haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Viereisille tonteille/rakennuspaikoille on voimassa olevassa asemakaavassa myönnetty rakennusoikeutta 250 k-m². Kyseessä olevan poikkeamishakemuksen hyväksymisellä kiinteistön 831-409-1-1065 kokonaiskerrosala olisi 388 k-m². Koska kyseisellä paikalla ei kuitenkaan ole vielä voimassa olevaa kaavaa, joka määrittäisi käytettävissä olevan rakennusoikeuden, rakennusoikeuden määrittää kunnan rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella olevalle vakituiseen asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle voidaan myöntää rakennusoikeutta enintään 250 k-m². Näin ollen suunnitellun mukainen rakentaminen ylittää sallitun merkittävästi.

Mikäli rakennuspaikan kuitenkin tulkittaisiin olevan ranta-alueen ulkopuolella, olisi sallittu rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 400 k-m². Tällöinkin kiinteistön 831-409-1-1065 pinta-alan ollessa 3300 m², olisi suurin sallittavissa oleva rakennusoikeus 330 k-m². Rakennuspaikka sijaitsee kuitenkin vain noin sadan metrin päässä rannasta, joten rakennuspaikan tulkitseminen ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevaksi voidaan kyseenalaistaa. Varsinkin kun aiemmin vuonna 2006 rakennuspaikalle myönnetyssä poikkeamispäätöksessä kaakkois-Suomen ympäristökeskus on tulkinnut rakennuspaikan sijaitsevan ranta-alueella.

2. Kunnan puolesta kiinteistön edellistä omistajaa, kiinteistön myynyttä kiinteistönvälittäjää, kiinteistön nykyistä omistajaa sekä heidän pääsuunnittelijaansa on informoitu hyvissä ajoin jo kokonaan käytetystä rakennusoikeudesta ja siitä ettei rakennuspaikalle välttämättä voida myöntää lupaa uudelle hankkeelle joka entisestään ylittäisi jo ylitetyn rakennusoikeuden. Se, ettei kiinteistölle voitu myöntää rakennus- tai edes poikkeamislupaa heidän vaatimilleen varastointitiloille, ei ole voinut tulla heille yllätyksenä. Nämä sähköpostit ovat oheismateriaalina.

Kunnan nykyinen voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.6.2021. Oikaisuvaatimuksessa viitattu kohta rakennusjärjestyksen mukaisesta 10 % enimmäiskerrosalan varastotilan varauksesta ei näin ollen ole ollut voimassa vielä silloin kuin kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2006 nykyisen asuinrakennuksen rakentamiseksi.

3. Rakennuspaikalle on myönnetty alun perin poikkeamislupa kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen toimesta 26.7.2006. Poikkeamislupaa on haettu yksiasuntoisen ja kerrosalaltaan noin 420 m² suuruisen omakotirakennuksen ja kerrosalaltaan 70 m²:n suuruisen autotallin rakentamiseksi. Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista on haettu, on ollut rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennuspaikalle on haettu rakennuslupaa asuinrakennuksen ja autokatoksen rakentamiseksi 21.8.2006. Autokatosta ei kuitenkaan ole toteutettu. Poikkeamispäätös ja ote alkuperäisestä rakennusluvasta oheismateriaalina.

4. Lähimmillä, myöskin kaavoittamattomalla alueella olevilla rakennuspaikoilla on käytetty rakennusoikeutta seuraavasti:

- 831-409-1-782, 247 k-m²

- 831-409-1-729, 102 k-m²

- 831-409-1-788, 181 k-m²

- 831-409-1-730, 250 k-m²

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat virheellisesti tulkinneet omistamansa kiinteistön sijaitsevan ranta-asetakaavoitetulla alueella. Todellisuudessa sekä heidän omistamansa, että kaikki kiinteistön rajanaapurit sijaitsevat kaavoittamattomalla alueella. Lähin ranta-asetakaava sijaitsee Rautniemessä, noin 1,3 kilometrin päässä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamasta kiinteistöstä.

Hyväksymällä kyseessä oleva poikkeamislupa, rakennuspaikan kokonaiskerrosala olisi noussut suunnitelmien mukaisesti 389 k-m²:iin. Näin ollen lähialueen kiinteistönomistajat joutuisivat vielä epätasa-arvoisempaan asemaan suhteessa oikaisuvaatimuksen tekijöihin, mikäli poikkeaminen hyväksyttäisiin. Vastaavasti lähialueen kiinteistön omistajille tulisi myös taata mahdollisuus tulevaisuudessa samankaltaiseen rakennusoikeuteen yhdenvertaisuuden vuoksi, jolloin myönteinen poikkeamispäätös johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Näiden perusteiden vuoksi, haettua poikkeamislupaa ei ole voitu myöntää.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kakko Samuli

Päätösehdotus

Edellä esitetyin perusteluin tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen

Päätös

Hyväksyttiin