

Poikkeaminen, Suomusjärven Arpalahti 734-737-1-143

Kaupunkikehityslautakunta 20.06.2023 § 103
1675/10.03.00.03/2023

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

██████ on hakenut poikkeamista rakentaakseen uuden, 120 k-m²:n suuruisen loma-asunnon kiinteistölle 734-737-1-143. Rakennushanke tulee käsitellä poikkeamisena (MRL 72 §), koska kyseisellä rantavyöhykkeellä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rakennuspaikka sijaitsee entisen Suomusjärven kunnan alueella Valkjärven rannalla. Kiinteistön koko pinta-ala on noin 2,35 hehtaaria. Kiinteistöön kuuluu maa-alueen lisäksi myös Valkjärven vesialuetta. Rakennuspaikan koko on 17 310 m² eli noin 1,73 hehtaaria. Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan vierasmaja (25 m²) ja rantasauna (25 m²) sekä grillikatos, venevaja ja kesävesipumpun suojakatos.

Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakija on perustellut poikkeamista erillisellä liitteellä, joka on esityslistan oheisaineistona. Rakennuspaikka on ollut saman suvun omistuksessa 1950-luvulta lähtien. Rakennuspaikalla aikaisemmin ollut huvila tuhoutui tulipalossa 1990-luvulla. Sen tilalle rakennettiin uusi huvila ja vierasmaja. Kiinteistöjaotuksessa on tämän jälkeen tapahtunut muutoksia, jonka seurauksena huvila ja vierasmaja ovat nykyään eri kiinteistöillä. Hakijan näkökulmasta uuden loma-asunnon rakentamisessa on kyse täydennysrakentamisesta, joka tiivistää pihapiiriä ja parantaa sen toiminnallisuutta sekä mahdollistaa entistä sujuvamman loman viettämisen rakennuspaikalla. Loma-asunnon sijoittaminen vierasmajan läheisyyteen antaa mahdollisuuden myös olemassa olevan porakaivon ja jätevesijärjestelmän hyödyntämiseen.

Hakijan arvion mukaan uuden loma-asunnon rakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia, koska se sijaitsee kaukana rannasta eikä rakennuspaikalla ole erityisiä suojelukohteita.

Naapurien kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-737-1-7, 734-737-1-29, 734-737-1-45 ja 734-737-1-142 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Rakennuspaikka rajautuu yhdystiehen 11085, Nummijärvi-Arpalahti. Tämän vuoksi Varsinais-Suomen ELY-keskus on yksi kuultavista naapureista. Kaupunki pyysi ELY-keskukselta naapurin kuulemiseen liittyvän lausunnon. Lausunto on esityslistan oheisaineistona. Liikenne - vastuualueen osalta on tuotu esiin seuraavia seikkoja:

- *"Kiinteistölle kulkuyhteys on esitetty olemassa olevasta asuinkiinteistöliittymästä tierekisteriosoitteessa 11085/2/6388/oikea. Kulkuyhteys kiinteistölle on järjestetty kiinteistöltä 734-737-1-45 olevan tieoikeuden kautta. Rakennuspaikan kohdalla maantie 11085 on päällystetty ja valaisematon, nopeusrajoitus on yleisrajoitus 80 km/h. Liikennemäärä (KVL) on noin 86 ajoneuvoa / vuorokausi.*

- *Asemapiirroksessa rakennettava rakennus on esitetty noin 87 metrin etäisyydelle maantien keskiviivasta. Maantien 11085 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Kun rakennukset sijoitetaan maantien 11085 suoja-alueen ulkopuolelle, ei Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne -vastuualueella ole huomautettavaa uudisrakennusten sijainnista.*
- *Varsinais-Suomen ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.*
- *ELY-keskus ei vastaa mistään liikenteen aiheuttamista mahdollisista haitoista, joita ovat esim. melu, pöly ja tärinä. ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossapidosta aiheutuvista haitoista, kuten esim. lumen aurauksen aiheuttamat haitat tai tien parantamistoimenpiteet.”*

ELY-keskuksen lausuntoon sisältyy myös luonnonsuojeluyksikön kannanotto, joka on sisällöltään seuraava: *”ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että kohteelta olisi luontoseelvitystä tehtynä, koska alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Kiinteistöllä on jo rakennuksia. Jos nyt suunniteltu rakentaminen tehdään kiinteistön jo rakennetulle alueelle, ei luontoarvoja tarvitse selvittää, koska hankkeella ei vaikuteta merkittävästi alueen luontoarvoihin.*

Jos nykyisellään metsäalueena olevaa aluetta otetaan rakentamiskäyttöön, tulisi luontoarvojen osalta tarkistaa vähintään se, onko alueen metsä liito-oravalle soveltuvaa ja jos on, kartoittaa liito-oravan esiintyminen. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on lain 5 §:n mukaan, että alueiden käytön suunnittelu perustuu riittävään vaikutusten arviointiin. Kyseinen tavoite koskee myös tilanteita, joissa alueiden käyttöä toteutetaan poikkeamisen kautta ja tämän takia liito-oravatilanne on selvitettävä, mikäli rakentaminen kohdistuu liito-oravalle soveltuvaan metsään (varttunut/päätehakkuikäinen kuusikko/metsä, jossa lehtipuita sekapuuna).”

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestys

Maakuntakaava

Kiinteistö sijoittuu alueelle, joka on osoitettu Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Maakuntakaavayhdistelmässä on annettu loma-asutuksen määrää koskevia mitoitusnormeja osa-alueittain. Rakennuspaikka sijaitsee osa-alueella kolme, jota koskeva mitoitusnormi antaa mahdollisuuden sijoittaa rannalle 3-5 loma-asuntoyksikköä/ kilometri. Rakentamattoman rannan määrä on 50 %. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 metriä rantaviivaa. Vapaa-ajan asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen, kaksikerroksinen loma-asunto. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 m². Rakennuskohtaiset enimmäiskerrosalat: loma-asunto 120 m², rantasauna 30 m², vierasmaja 40 m² ja talousrakennus 60 m². Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m² rakennuspaikoilla enintään viisi. Rakennuksen katettu terassi tms. saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

Rakennusjärjestyksessä annetaan myös ohjeita rakentamisen sijoittumisesta. Yleisohjeena on, että rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusjärjestyksessä on lisäksi määrätty vähimmäisetäisyydet kullekin rakennustyypille. Enintään 120 m²:n suuruisen loma-asunnon saa sijoittaa vähintään 20 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

Rakennuspaikan kiinteistönmuodostuksen ja rakentamisen historiaa

Hakijan omistama kiinteistö on aikaisemmin ollut osa suurempaa loma-asunnon rakennuspaikkaa nimeltään Kylänkulma. Kylänkulma -niminen kiinteistö on muodostettu Arpalahden kantatalosta lohkomalla ja merkitty kiinteistörekisteriin 22.2.1954. Kylänkulman tunnus oli tällöin 776-402-1-28. Se oli pinta-alaltaan 3,146 ha, josta maa-alaa oli 2,033 ha. Kiinteistön sijainti ja ulottuvuus näkyvät oheisaineistona olevassa vuoden 1965 peruskarttaotteessa. Karttaotteella näkyy myös kiinteistöllä aiemmin olleen huvilan sijainti.

Huvila tuhoutui tulipalossa vuonna 1996. Lounais-Suomen ympäristökeskus (nyk. ELY-keskus) myönsi vielä samana vuonna kiinteistön omistajille poikkeamisen lomarakennuksen (175 m²) ja vierasmajan (25 m²) rakentamista varten. Loma-asunto ja vierasmaja saivat rakennusluvan Suomusjärven kunnalta keväällä 1997. Hakijan rakennuspaikalla sijaitseva grillikatokas on rakennettu tuhoutuneen huvilan paikalle hyödyntäen palosta säästynyttä takkaa ja hormia. Uusi loma-asunto sijoitettiin rakennuspaikan pohjoisosaan ja uusi vierasmaja grillikatoksen välittömään läheisyyteen.

Vuonna 1998 Kylänkulma -nimisestä tilasta erotettiin määräala, joka oli tullut hakijan omistukseen [REDACTED] perusteella. Lohkotila sai nimekseen Haitula. Kylänkulman kantatila jäi [REDACTED] omistukseen ja sen nimeksi vaihdettiin lohkomisen yhteydessä Kilpukka. Vierasmaja on hakijan omistamalle kiinteistöllä ja loma-asunto naapurikiinteistöllä, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 734-737-1-142.

Lohkomistoimituksen pöytäkirjassa todetaan näin: ”Määräala ja kantakiinteistö ovat molemmat rakennettuja vapaa-ajan rakennuspaikkoja. Määräalan rakennuslupa 28.5.1997, poikkeuslupa 2.10.1996.”

Rakennusluvan myöntämisen aikaan kyse on ollut yhdestä rakennuspaikasta, jonka muodosti kiinteistö Kylänkulma. Kaavoittamattomalla ranta-alueella mahdollisuus uuteen rakennuspaikkaan tutkitaan nykyään joko kaupunkikehityslautakunnan myöntämällä poikkeamis päätöksellä, kunnan laatimalla rantayleiskaavalla tai maanomistajan laadituttamalla ranta-asemakaavalla. Maanmittaustoimituksen seurauksena muodostuu kylläkin uusi kiinteistö, mutta ei automaattisesti uutta rakennuspaikkaa. Sen vuoksi nyt haetussa poikkeamisessa tutkitaan, voidaanko kiinteistön 734-737-1-143 katsoa olevan itsenäinen rakennuspaikka.

Harkinnassa otetaan huomioon muiden poikkeamisedellytyksen lisäksi yllä mainittu lohkomisen pöytäkirjamerkintä. Suomensjärven kunta myönsi vuonna 1997 hakijan kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle luvan vierasmajana, mutta todellisuudessa oli kyse kesäasunnosta, kuten oheisaineistona oleva lupapäätös ja piirustukset osoittavat. Rakennuksen ominaisuuksien ja varustelutason vuoksi lohkomistoimituksessa on tulkittu, että kiinteistöt Haitula ja Kilpukka muodostavat itsenäiset rakennuspaikat.

Hakijan omistaman kiinteistön ja Nummijärvi-Arpalahden -yhdystien välissä oleva metsäalue oli 2000-luvun alkuvuosiin saakka osa laajaa Arpalahdenmetsä – nimistä kiinteistöä. Myöhemmin tästä kiinteistöstä myytiin määräaloja useiden Valkjärven rannalla sijaitsevien lomarakennuspaikkojen omistajille lisämaaksi. Poikkeamisen hakijan ja [REDACTED] ostamat määräalat liitettiin kiinteistöihin Haitula ja Kilpukka lohkomistoimituksessa vuonna 2003.

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Valkjärven rannalle on alettu rakentaa loma-asuntoja jo 1940-luvulla. Vanhimmat loma-asuntojen rakennuspaikat on lohkottu vuonna 1943 Jusala -nimisestä kantatilasta. Nämä rakennuspaikat sijoittuvat järven länsirannalle, sen pohjoisosaan Laidiken maarekisterikylään. Kuten edellä on kerrottu, Kylänkulma ja myös muutamat muut sen läheisyydessä olevat rakennuspaikat on lohkottu Arpalahden kantatalosta vuonna 1954. Nämä rakennuspaikat ovat myös järven länsipuolella, mutta sen eteläosassa. Oheisaineistona oleva vuoden 1965 peruskarttaote kuvaa järven ympäristössä 1960-luvun alkupuoliskolla vallinnutta tilannetta; ilmakehuvaus karttaa varten on tehty v. 1961 ja kartoitukset vuosina 1962-1963. Kartalla näkyvistä Arpalahden ja Jusalan lohkotiloista on tuon ajankohdan jälkeen erotettu uusia lohkotiloja, joille on rakennettu loma-asuntoja. Laidiken ja Arpalahden kylien välinen raja kulkee järven keskivaiheilla.

Pääosa Valkjärven rannalla nykyään olevista lomarakennuspaikoista on lohkottu edellä mainituista Arpalahden ja Jusalan tiloista. Arpalahden lohkotiloja on myös järven itärannalla, järven eteläosassa. Järven pohjoisosassa itärannan puolella olevat lomarakennuspaikat on pääosin lohkottu Eerolan kantatilasta vuonna 1970. Järven rannalla oleva loma-asutus on syntynyt muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta 1940-1970 - luvuilla. Järven ympäristö on rakennettu käytännössä täyteen; vapaata rantaa ei juurikaan ole.

Rantojen kaavoituksessa noudatetaan yleisesti ns. emätilaperiaatetta maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennusoikeus määritellään tietyinä poikkileikkausajankohtana olemassa olleille kiinteistöille eli emätiloille niiden rantaviivan pituuden mukaan. Ajankohta valitaan sen perusteella, milloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Yleisesti käytettyjä ajankohtia ovat joko rakennuslain voimaantulo vuonna 1959 tai rakennuslakiin lisättyjen rantakaavasäännösten voimaantulo 1969. Emätilan ranta-alueelle valitun ajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Kun tutkitaan mahdollisuutta uuden rakennuspaikan muodostamiseen kaavoittamattomalla ranta-alueella, noudatetaan emätilaperiaatetta

soveltuvien osin, jotta turvattaisiin maanomistajien tasapuoliset mahdollisuudet saada omalle kiinteistölleen rantarakennuspaikkoja. Hakijan poikkeamista valmisteltaessa on selvitetty laajasti Valkjärven rantojen kiinteistönmuodostuksen historiaa.

Kylänkulman tila oli alun perin kooltaan yli kolme hehtaaria ja maa-alaltaankin noin kaksi hehtaaria. Tilan rantaviiva oli pituudeltaan noin 160 metriä. Edellä on viitattu 1960-luvun alun kiinteistöjaotukseen ja todettu, että Arpalahden ja Jusalan lohkotiloja on tuon ajankohdan jälkeen lohkottu edelleen uusiksi rantarakennuspaikoiksi. Yhtenä vertailukohtana voidaan mainita Kylänkulman lähistöllä sijainnut Jusalan lohkotila, joka oli alun perin vuonna 1943 kooltaan noin 2,6 hehtaaria ja jolla oli mitoitettavaa rantaviivaa noin 300 metriä. Tämä tila on myöhemmin lohkottu neljäksi loma-asunnon rakennuspaikaksi, joiden rantaviivojen pituudet vaihtelevat 40-115 metrin välillä. Pienimmät näistä neljästä rakennuspaikasta ovat kooltaan vain 4 150 m²:n suuruisia.

Hakijan omistama kiinteistö on kooltaan suuri ja sillä on rantaviivaa noin 90 metriä. Se täyttää rakennusjärjestyksessä määritellyt uuden rantarakennuspaikan pinta-alaa ja rantaviivan pituutta koskevat vaatimukset. Kun lisäksi otetaan huomioon edellä kerrottu vertailukohta, Suomusjärven kunnan vuonna 1997 myöntämä rakennuslupa loma-asuntoa vastaavalle vierasmajalle sekä lohkomistoimituksen pöytäkirjan maininta rakennetusta vapaa-ajan rakennuspaikasta, on kohtuullista myöntää haettu poikkeaminen.

Poikkeaminen ei haittaa mahdollista myöhempää kaavoitusta, kaavan toteuttamista eikä alueiden käytön muuta järjestämistä.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Valkjärven vesistö kuuluu osana laajaan Kiskonjoen-Perniönjoen -valuma-alueeseen, joka on suojeltu. Suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta suojellun valuma-alueen kannalta.

Uuden loma-asunnon sijoittelussa on kiinnitetty huomiota maiseman säilymiseen. Loma-asunto on tarkoitettu sijoittamaan grillikatoksen ja vierasmajan väliin jo rakennetulle rakennuspaikan osalle. Kuten ELY-keskuksen lausunnossakin on todettu, tällöin luontoarvoja ei tarvitse erikseen selvittää. Tien ja loma-asunnon väliin jää suojaavaa puustoa, samoin loma-asunnon ja rannan väliin.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikkaan ei liity rakennetun ympäristön suojeleuarvoja.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltu rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikalla on puhtaan veden saantia varten porakaivo. Vierasmajaa varten on tehty toimiva jätevesijärjestelmä, johon myös uusi loma-asunto voidaan liittää.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

Edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää sillä ehdolla, että olemassa oleva, loma-asuntoa

vastaava vierasmaja muutetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä vastaavaksi vierasmajaksi. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksesta pitää poistaa keittiövarustus uuden loma-asunnon valmistuttua.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Hakijan selvitys rakennushankkeesta
- ELY-keskuksen lausunto
- Ote vuoden 1965 peruskartasta
- Vierasmajan rakennuslupapäätös ja piirustukset

Esittelijä

Vs. Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen edellä mainituilla perusteilla ja sallia loma-asunnon rakentamisen kiinteistöllä 734-737-1-143. Olemassa olevasta vierasmajasta on poistettava keittiövarustus uuden loma-asunnon valmistuttua.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 1 155 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus