

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2023-335, kiinteistö 734-682-3-4

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.11.2023 § 118
4537/10.03.00.09/2023

Valmistelija

tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen, sirpa.tuominen@salo.fi, 044-778 2306

Taustaa

Salon rakennusvalvonnan tietoon oli tullut syksyllä 2021 luvaton rakentaminen kiinteistölle [REDACTED], kiinteistön omistajana [REDACTED]

Salon rakennusvalvonta oli sekä puhelimitse että sähköpostilla yhteydessä omistajaan selvittääkseen rakenteilla olevan rakennuksen käyttötarkoitusta ja tarvittavia lupia. Rakennus sijoittuu lähelle naapurikiinteistöissä [REDACTED] olevaa kivenmurskaamaa ja louhimoa.

Rakennusvalvonta kehotti omistajaa joko purkamaan tehdyt rakenteet tai hakemaan rakennukselle asianmukainen rakennuslupa.

Kiinteistön omistaja jätti lupahakemuksen lupapistepalveluun 16.05.2023. Lupahakemuksessa hakija kuvaili rakennuksen olevan talousrakennus, jossa on työtilat käsityöalan ja taiteellisen alan yrittäjille. Rakennukseen on suunniteltu myös ruuanlaitto- ja peseytymistilat.

Rakennusvalvonta teki hakemuksesta kielteisen päätöksen. Perusteluina oli rakennuspaikan sijainti alle 300 metrin päässä olevasta naapurikiinteistön kivenlouhinta-murskaamopaikasta. MURAUUS-asetus 800/2010 edellyttää 300 metrin suoja-alueita kivenlouhimon ja asumisen tai oleskelun välille. Juuri tällä hetkellä ei naapurikiinteistöllä ole ko toimintaa, mutta on vireillä oleva maanaineshanke käsittelyssä.

Rakennus on suunnitelmissa nimetty talousrakennukseksi, mutta ominaisuuksiltaan se on tosiasiallisesti lomarakennus, sieltä löytyy mm. sauna ja pesutilat, työtiloja ja lepotila. Muutenkaan rakennus ei mm. koonsa ja olemuksensa puolesta vastaa talousrakennusta. Talousrakennukseksi ei myöskään luokitella rakennusta, joka pääasiallisesti koostuu työtiloista ja siihen liittyvistä sosiaalityötiloista. Esitetyt työ- tai sosiaalityötilat eivät myöskään liity esim. metsätalouteen tai kivenlouhinta-murskaamotoimintaan.

Rakennusluvan yhtenä edellytyksenä on, että suunnitellulle alueelle voidaan rakennuspaikka muodostaa. Yllämainituista syistä sellaista ei esitettylle sijainnille voida myöntää.

Sijoittamisharkintaan ei vaikuta se, että rakennus on tehty luvatta jo etukäteen lähes valmiiksi.

Mainittakoon selvennykseksi, että hakemukselta on puuttunut liitteitä, mutta niiden puuttumisella tai sisällöllä ei ole merkitystä tähän kielteiseen lupapäätökseen, joten hakemusta ei ole pyydetty täydentämään niiden osalta.

Oikaisuvaatimus

Luvan hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän pyytää, että rakenteilla oleva rakennus hyväksytään talousrakennukseksi ja sitä varten voidaan muodostaa tarvittava rakennuspaikka.

Hakijan mukaan kyseessä on kiertotalouden periaatteella suunniteltu ja rakennettu talousrakennus, seinät ovat kierrätyspyöröhirsistä, lattiat tontilla

sahattuja kuusilankkuja, vesikate kierrätyspeltiä. Rakennuksessa ei ole erillistä vesiliitäntää tai lomarakennukseen tyypillisesti liittyviä mukavuuksia kuten juoksevaa vettä, kodinomaista sisustusta tai pihaan-ajo mahdollisuutta. Rakennukselle johtaa rakennuspolku, joka on syntynyt, kun tontilla olevalta sahalta ja tontin läpikulkevalta metsätieltä on kuljetettu mönkijällä puutavaraa.

Hakija kertoo olevansa pitkän linjan puuseppä ja rakentaja, hän on ollut mukana useissa ekologista rakentamista ja kierrätysmateriaaleja hyödyntävissä hankkeissa. Hän toimii yrittäjänä, ja kyseinen kiinteistö on hänen toiminnalleen yrittäjänä erittäin tärkeä. Suunnitellussa talousrakennuksessa voisi varastoida ja kehittää yrityksen liiketoimintaan liittyviä puurakenteita, talousrakennusta voisi käyttää myös ko metsätilan kehittämiseen.

Rakennus on rakennettu kierrätyshirsistä, ja rakennuksen päämitat ja tilaohjelma on syntynyt pitkälle sen myötä, millaisen pyöröhirsirungon hän on hankkinut lähialueelta. Rakennuksen korkeus ja leveys helpottavat pitkän puutavaran käsittelyä öljyillä ja tilan painovoimaisen tuulettamisen. Rakennus on tarkoitus maisemoida väreiltään maastoutuvaksi.

Hakijan mukaan on eriarvoistavaa, että naapuritontin vireillä oleva maa-aineshanke estää hänen kiinteistönsä rakentamisen. Hakijan mukaan tilanne on naapuritontin ostamisen myötä viime vuonna muuttunut, eikä hän siitä syystä voi perustaa ko rakennuspaikkaa, koska naapuritontin omistajalla on "vireillä oleva maa-aineshanke".

Hakija uskoo, että kumpikin kiinteistö voisivat sopia yhteisistä käytännöistä, joiden avulla molemmat yrittäjät voisivat rinnan toimia. Hyväksymällä tehdyn oikaisuvaatimuksen syntyisi tilanne, jossa maa-ainesliiketoiminta voisi olla naapurina ympäristöarvoja ja metsätaloutta harjoittavalle pienyrittäjälle.

Rakennusvalvonnan selvitys

Rakennusvalvonta on tehnyt kielteisen päätöksen yllämainituista syistä johtuen.

Kiinteistölle ei voida muodostaa uutta rakennuspaikkaa esitettyyn kohtaan, koska alle 300 metrin päässä sijaitsee naapurikiinteistön kivenlouhintamurskaamo. Louhos on vanha, ja sen vuoden 2012 ympäristölupa on voimassa toistaiseksi. Lupa vaatii päivittämistä, joten kivenlouhintamurskaamotoiminnalle on haettu yhteiskäsittelylupaa, hakemus on tullut vireille tammikuussa 2023.

Vuonna 2020 on tapahtunut tilusvaihto kivenlouhintamurskaamo kiinteistön ja hänen länsipuolen naapurikiinteistön kanssa, muuta kiinteistökauppaa ei alueella lähivuosina ole tapahtunut. Tilusvaihto ei kuitenkaan ole muuttanut tilannetta luvan hakijan kiinteistön suuntaan. Kivenlouhintamurskaamo on vuodesta 2012 sijainnut alle 300 metrin päässä hakijan esittämästä rakennuspaikasta. Hakijan kiinteistön lähimpään rajaan on vain reilun 100 metrin matka louhokselta, kiinteistön pohjoisrajaan n. 300 metriä. Rakennuspaikka sijaitsee siis vanhankin kivenlouhintamurskaamon suoja-alueella.

Mainittakoon lisäksi, että rakennuslupa on jätetty 16.05.2023.

Rakennuslupa käsitellään jättöpäivänä voimassa olevan tilanteen mukaan.

Rakennus on lupahakemuksessa ja oikaisuvaatimuksessa esitetty olevan talousrakennus, mutta ominaisuuksiltaan se on tosiasiallisesti lomarakennus. Aikaisemmissa oikeuskäytännöissä on linjattu, että keittiövarustusta ei voi olla talousrakennuksessa. Muutenkaan rakennus ei koonsa ja olemuksensa puolesta vastaa talousrakennusta.

Hakija on ilmoittanut, että rakennuksessa työskennellään.

Muraus-asetuksen 800/2010 mukaan kivenlouhimoa tai -murskaamaa ei voi sijoittaa alle 300 metrin päähän asumiseen tai loma-asumiseen käytettävästä rakennuksesta tai niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta oleskelualueesta. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan tähän voidaan rinnastaa myöskin pidempiaikainen työskentely ja siihen liittyvä rakentaminen, kun kysymyksessä ei ole maa-aineksen ottoon liittyvä rakentaminen. Murausasetuksen toiminnalle annetut etäisyysmääräykset on tarkoitettu turvaamaan sekä ihmisten että rakennusten altistuksen mm. tärinälle, pölylle ja melulle. Rakennusvalvonta katsoo, että asetuksen suojaetäisyyksiä voi soveltaa myös silloin, kun perustetaan uutta rakennuspaikkaa olemassa olevan louhimon läheisyyteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen ja rakennuspaikan pitää olla mm. terveellinen, tilojen käyttö pitää olla turvallista eivätkä ääniolosuhteet saa vaarantaa terveyttä, lepoa tai työntekeä. Uuden rakennuspaikan perustaminen ja rakennuksen sijoittaminen esitettyyn paikkaan ei näin ollen ole mahdollista.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 116, §117, §117c, d, f, j

Muutoksenhaku

Päätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen, valitusosoitus liitteenä

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää valmistelusta ilmenevin perustein oikaisuvaatimuksen.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen