

Luvaton rakentaminen, määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen rakennusvalvonta-asiassa, Lahdenrannantie, Särkisalo

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 44
4443/10.03.00.08.02/2022

Valmistelija rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi,
02 778 2300

Asian tausta

██████ omistaa tilan Lähderinne 734-781-1-2 Lahdenrannantien varrella Salon Särkisalossa. Rakennusvalvonnan tietoon on tullut, että kiinteistöllä on rakennettu mahdollisesti lupaa edellyttäviä rakennuksia ja/tai rakennelmia ranta-alueelle. Valvontapyyntö on tehnyt lahden vastarannalta ██████.

Lähderinne -tila kuuluu Särkisalon osayleiskaavaan ja tila on kaavan M- aluetta. M-alue tarkoittaa maa- ja metsätalousaluetta, jonne ei saa muodostaa rakennuspaikkaa.

Särkisalon ranta-alueiden osayleiskaavassa M-alueen kaavamerkintä kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

”Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.”

Kiinteistön omistajan rakennusvalvonnalle antaman selvityksen mukaan tilalle on rakennettu 15 m² metsätalouskäyttöön tarkoitettu varasto. Selvityksessä viitataan rakennusjärjestyksen 1.2.2021 kohtiin 10.2 ja 10.3. Selvityksen mukaan hanke on rakennusjärjestyksen mukainen ja naapurit on varmuuden vuoksi tiedotettu hankkeesta.

Tarkastus 5.5.2023

Asian selvittämiseksi pidettiin Lähderinne-tilalla tarkastus, johon osallistuivat rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki ja tilan omistaja ██████. Tarkastuksen tavoitteena oli saada lisäselvitystä tehdyistä rakennustoimenpiteistä.

██████ on ostanut kiinteistön vuonna 2018 ja selvittänyt sen jälkeen kunnalta mahdollisuutta rakentaa sauna rannan tuntumaan. Kunnan suhtautuminen hankkeeseen on ollut kielteinen.

Tarkastuksella tehdyt havainnot kuvataan seuraavasti.

Rakennelma

Tarkastuksella selviää, että tilalla on kesällä 2022 rakennettu hirsirakenteinen rakennelma, jonka pohjämitat ovat tarkastuksella mitattuna 3,5 m x 4,4 m. Rakennelma on harjakattoinen ja malliltaan ns. puolitoistakerroksinen. Tarkastuksen yhteydessä käydään rakennelmassa sisällä. Kokousasian oheismateriaalina on valokuvia rakennelmasta.

Rakennelman pohja on jaettu kahteen osaan, jossa toinen on pariovilla varustettu varastomainen tila ja toinen osa on tilaa, jossa on korkeat lasi-

ikkunat ja kierreporras parvelle. Parvi on koko rakennelman kokoinen ja parven sisäkatto on vesikaton suuntainen ja viimeistelty paneloimalla. Parven korkeus on alaräystäällä 1,5 m ja harjalla 2,1 m. Alakerroksessa on myös pieni komero tms., joka muistuttaa wc/käymälä tilaa. WC tai käymälälaitteita ei tarkastuksella havaittu. Rakennelman etäisyys vesirajasta on 40 m tarkastuspäivänä mitattuna. Vesiraja on [REDACTED] mukaan yhtä kuin kiinteistön raja. Rakennelma sijaitsee Lahdenrannantien ja Ervastonlahden välisellä alueella.

Rakennelma sijaitsee kiinteistön rantaan rajoittuvalla osalla kiinteistön keskivaiheilla. Etäisyyttä naapurikiinteistön rajaan on molemmin puolin yli 5 m.

Maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja KHO 2013:25

[REDACTED] ei ole y-tunnusta metsätalouden harjoittamista varten ja [REDACTED] pyydetään tarkastuksen yhteydessä toimittamaan lisäselvitystä kiinteistön metsätalouskäytöstä.

18.5.2023 saapuneen selvityksen perusteella [REDACTED] omistaa metsää yhteensä yli 10 ha, josta 3,3 ha on kyseisen Lahdenrannantien varrella tilalla Lähderinne. Puuta on hakattu tältä kiinteistöltä vuosina 2019 ja 2020 yhteensä 244 m³. Selvityksen mukaan tilalla on koeistutettu eteläisiä puulajeja, jonka perusteella valitaan muille metsäkiinteistöille istutettavat puulajit ja tavoite on kasvattaa erikoispuita huonekaluteollisuuden tarpeisiin. Rakennettu varasto on tarkoitettu metsänhoidossa tarvittavien työvälineiden, varaosien, öljyn, polttoaineen ja lannoitteiden varastointiin ja varaston parvella voi tarvittaessa yöpyä. Peseytyminen tapahtuu tarpeen tullen meressä.

Kiinteistönomistajan selvityksessä tuodaan esiin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 2013:25 tätä kyseistä Lähderinne -kiinteistön talousrakennusta puoltavana oikeustapauksena.

Laituri

Lähderinne-kiinteistölle on rakennettu vuonna 2021 laiturin. Laituri sijaitsee varistorakennuksen kohdalla. Laiturin mitat ovat 3,1 m x 10,2 m ja kulkusillan pituus on 8,5 m (kaksiosainen).

Johtopäätökset

Rakennusjärjestyksen kohdan 10.2 mukaan pohja-alaltaan 15 m² ja sitä suuremmat rakennelmat edellyttävät toimenpidelupaa ranta-alueella. Kyseinen varastoksi ilmoitettu rakennus on kooltaan 15,4 m² ja rakennelmassa on myös parvi, joten hanke edellyttää kokonsa puolesta toimenpideluvan hakemista. Toimenpidelupaa ei ole haettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain (72 § Suunnittelutarve ranta-alueella) mukaan ranta-alueilla on rakentamisrajoitus. Lisäksi kyseinen rakennus sijaitsee M-alueella, jonne ei saa muodostaa rakennuspaikkaa. Näin ollen ennen toimenpideluvan ratkaisemista edellytetään poikkeamispäätöstä rantarakentamisrajoituksesta ja yleiskaavan kaavamääräyksestä. Poikkeamislupaa ei ole haettu.

Rakennusvalvonnan arvion mukaan kyseinen rakennelma ei kuitenkaan ominaisuuksiensa puolesta ole maa- ja metsätaloutta palvelevaa talousrakennuksen rakentamista, vaan kyseessä on enemmänkin pienikokoinen loma-asunto. Kuten edellä on selostettu, edellyttäisi myös loma-asunnon rakennuspaikan muodostaminen myönteistä poikkeamista rantarakentamisrajoituksesta ja rakennusluvan hakemista.

Rakennelmaa voisi loma-asunnon sijaan tulkita myös vierasmajatyypiksi talousrakennukseksi. Vierasmajan rakentaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaan rakennuslupaa, jota ei siis ole haettu. Vierasmaja ei kuitenkaan tule tässä tilanteessa kyseeseen, koska vierasmaja palvelee aina päärakennusta ja sen tulee olla sille alisteinen. Tämä edellytys ei täyty kyseessä olevassa tilanteessa.

Rakennushanke ei rakennusvalvonnan arvion perusteella tosiasiaassa palvele maa- tai metsätalouden ammattimaista harjoittamista, vaan metsänhoidossa on enemmän kyse harrastuksesta kuin ammattimaisesta taloudellisesta toiminnasta. Rakennushankkeessa ei siten ole kyse myöskään maa- ja metsätaloutta palvelevasta talousrakennuksen rakentamisesta. Lähderinne -tilalle ei ole muita rakennuksia, joten kyseinen rakennelma on itsenäinen.

Hankkeeseen ryhtyvällä olisi ollut mahdollisuus rakentaa maa- ja metsätalouden tarpeisiin talousrakennus saman kiinteistön sisällä kaava-alueen ulkopuolelle ja kauemmas rannasta.

Rakennelman maisemavaikutuksia ja ympäristöön soveltuvuutta arvioitaessa maisemavaikutuksia korostaa sijainti mereen nähden jyrkähkössä rinteessä. Lähderinne -tilan puusto on Lahdenrannantien merenpuolelta hakattu käytännössä puuttomaksi. Tämä lisää rakennelman ja sille rakennetun mursketien ja -pihan maisemavaikutusta entisestään. Maisematyölupaa ei ole haettu, eikä sitä lähtökohtaisesti M-alueella voida edellyttääkään. Kaavassa ei ole määräyksiä maisematyöluvan hakemisesta. Rakennushankkeen maisemavaikutuksia olisi tullut tarkastella talousrakennukseksi nimetyn rakennelman lupaprosessin myötä.

Jos kyseessä oleva rakentaminen sallittaisiin, tulisi se maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi sallia myös muissa vastaavissa tapauksissa. Tämä johtaisi siten merkittävään rakentamiseen, että kaavassa vapaaksi osoitetut rannat eivät jatkossa enää olisi rakentamisesta vapaata aluetta. Tämä vaikeuttaisi kaavan toteutumista merkittävästi. Kyseisessä paikassa lahden ranta ja vastarannan läheisyys lisäävät vaikutuksia ja kaavassa on huomioitu lahteen rakentamisen erityispiirteet mm. jättämällä riittävästi vapaata rantaa rakennuspaikkojen välille.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeustapauksen KHO 2013:25 oikeudellisessa arvioinnissa oli kyse olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen rakennetun talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta vapaa-ajan asunnoksi, arvio hankkeen poikkeamistarpeesta sekä poikkeamisratkaisun toimivallasta. Kyseistä oikeustapausta ei siis voi käyttää tässä tapauksessa arvioinnissa hyödyksi hankkeeseen ryhtyneen esittämällä tavalla. Lähderinteen rakennushanke on itsenäinen eikä liity mitenkään olemassa olevaan rakennuspaikkaan, kuten KHO:n tapauksessa oleva talousrakennus.

Pohjimmiltaan yleiskaavan kaavamääräyksen M yhtenä tarkoituksena on vapaan rannan riittävä säilyminen. Rakennusvalvonnan tehtävä on yleisesti valvoa kaavan toteutumista myös tältä osin.

Rakennusjärjestyksen kohdan 10.4 mukaan rantaviivasta yli 15 m ulottuva laituri tai yli 30 m² laituri edellyttää toimenpideluvan hakemista. Toimenpidelupaa ei ole haettu. Jotta perusteet toimenpideluvanvaraiselle laiturille olisi olemassa, tulisi laiturin sijaita rantarakennuspaikan yhteydessä. Alle toimenpidelupakynnyksen olevan laiturin voi sijoittaa vesilain 5 § perusteella ilman rantarakennuspaikkaa.

Rakennusvalvonta kehotti kiinteistön omistajaa purkamaan talousrakennuksen ja poistamaan tai pienentämään laiturin 31.12.2023

mennessä. Kiinteistönomistaja on kieltäytynyt kehotuksen noudattamisesta, joten asia saatetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaistavaksi.

Kuuleminen

Kiinteistönomistajaa on vielä kuultu ennen asian saattamista lautakunnan ratkaistavaksi.

Kiinteistönomistajan mukaan kyseessä on metsätaloutta palveleva rakennus kaavan M-alueella ja kyse on rakennusjärjestyksen lupamenettelystä vapautettu rakennelma. Kiinteistönomistajan mukaan hänen toimintansa Lähderinne -kiinteistöllä täyttää Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) verkkosivujen mukaan metsätalouden harjoittamisen edellytykset.

Saapunut vastaus kuulemiseen on kokonaisuudessaan kokousasian oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnan ratkaisu

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valvonta-asiassa määräyksen rakennelman purkamiseksi. Määräyksen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Laiturin osalta rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy jatkotoimenpiteisiin. Yleinen etu ei edellytä valvonnan suhteellisuusperiaatteet huomioiden puuttumaan asiaan enemmälti.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 72, § 124, § 125, § 126, § 126a ja § 182
Salon kaupungin rakennusjärjestys 1.2.2021 erikseen mainitut kohdat
Salon kaupungin hallintosääntö 15 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen (hallintovalitus).

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Päävelvoite:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää määrätä kiinteistön Lähderinne 734-781-1-2 omistajan [REDACTED] purkamaan talousrakennukseksi nimetyn rakennelman.

Uhkasakon asettaminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi: Päävelvoitetta koskevan juoksevan uhkasakon suuruus on kiinteänä 5 000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole noudatettu 31.8.2024 mennessä, sekä lisäeränä 500 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Muut seuraamukset:

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen

käyttöoikeuden, tulee hänen ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan § 10.5 mukainen maksu 370 euroa.

Laiturin osalta rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy jatkotoimenpiteisiin.

Päätöksen perustelut, keskeiset sovelletut oikeusohjeet ja muutoksenhaku ilmenevät valmistelusta.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset, todisteellinen tiedoksianto
Maanmittauslaitos, kirjaamisasiat