

Lausuntopyyntöasia; Turun hallinto-oikeus, valitus Salon kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2024 § 304, Poikkeaminen, 734-627-1-22 (Dnro 1687/03.04.04.16/2024)

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 391
4039/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Anne Villberg ja kaupunginlakimies Antti Mäkelä,
antti.makela@salo.fi, 02 778 2302.

Lausunto poikkeamispäätöksestä jätettyyn valitukseen

Valituskirjelmä on kokousasian oheismateriaalina.

Asian taustaa ja aiemmat päätökset

Asiassa on 16.8.2024 haettu poikkeuslupaa rakentaa kaavoittamattomalla ranta-alueella ja poiketa lomarakennuksen rantaetäisyydestä kiinteistöllä 734-627-1-22 Puontpyölinjärven rannalla. Tarkoituksena on ollut laajentaa olemassa olevaa, kaupungin tietojärjestelmän mukaan 62m²:n suuruisia lomarakennusta, joka sijaitsee lähempänä rantaviivaa kuin rakennusjärjestys sallii. Olemassa olevan rakennuksen kulma on kaupungin paikkatietoaineiston mukaan noin 12 metrin päässä rannasta, kun rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden tulisi olla vähintään 20 metriä. Hankkeen lopputuloksena muodostuisi 111m² suuruinen lomarakennus.

Hankkeen suunnittelija on esittänyt julkisivupiirroksen, jossa haetun kerrosalan lisäyksen lisäksi olemassa olevaa rakennusta korotetaan. Syntyvän kokonaisuuden tilavuudesta ei ole tarkkaa tietoa, koska rakennuspiirustuksia ei ole ollut käytettävissä. Esitetyn julkisivukuvan perusteella on kuitenkin arvioitavissa, että olemassa olevaa rakennusta oli tarkoitus muuttaa merkittävästi ja tilavuus vähintään kaksinkertaistaa.

Poikkeaminen on käsitelty kaupunginhallituksen päätöksessä 7.10.2024 §:ssä 304, jossa poikkeaminen on myönnetty, mutta hakemuksesta poiketen noudattaen 20 metrin vähimmäisetäisyyttä rannasta.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu poikkeamisharkinnassa

Salon kaupungin alueella on varovastikin arvioiden satoja vanhoja muutaman kymmenen neliön lomarakennuksia, jotka on rakennettu hyvin lähelle rantaviivaa. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen edellyttämänä ei ole mahdollista sallia poikkeamisella rakentamista aivan rantaviivan tuntumaan, sillä olisi sillä suuri vaikutus rantamaisemaan ja rantojen luontoarvoihin. Lisäksi tilannetta voisi pitää yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen vastaisena kaikkia niitä kohtaan, jotka ovat jo rakentaneet loma-asuntonsa nykyisten määräysten mukaisesti kauemmaksi rannasta. Kiinteistöllä ei ole maastollista estettä sijoittaa lomarakennusta yli 20 metrin päähän rannasta.

Kannanotot valitusperusteisiin

Kyseessä ei valitustekstistä poiketen ole tontti vaan kaavoittamattomalla alueella sijaitseva rantarakennuspaikka, jolla ei ole ennalta määriteltyä rakennusoikeutta, eikä kaavassa esitettyä rakennuspaikkaa. Asuinrakentaminen kiinteistöllä edellyttää poikkeuslupaa. Olemassa olevaa rakennusta on tarkoitus laajentaa myös ylöspäin, jolloin laajennus alle 20 metrin päässä rannasta ei rajoitu pelkästään liitteessä 2 numerolla 4 osoitettuun kohtaan vaan myös vanhan osan yläpuolelle. Rakennusjärjestyksen mukainen minimietäisyys on 20 metriä.

Se, että olemassa oleva pienempi lomarakennus sijaitsee hyvin lähellä rantaa, ei ole peruste saada rakentaa huomattavasti massiivisempaa rakennusta samaan sijaintiin. Olemassa olevalla rakennuskannalla voi rakennusoikeusmitoituksella lisätilan tarpeessa rakentaa pinta-alaltaan 30m² saunan tai 40m² vierasmajan. Vastoin valitustekstiä, kaupunki ei ole sellaisenaan vaatinut purkamaan rakennuksia vaan ehdollistanut kaupunginhallituksen päätöksessä 7.10.2024 §:ssä 304 rakennusoikeuden muodostumisen kokonaisuuden kiinteistölle.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa valmistelun mukaisen lausunnon asiaan.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Turun hallinto-oikeus, asianumero 1687/2024