

Kiinteistön Tamminiemi II rakennusoikeus

682/10.04.02/2013

KH § 21

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 3.1.2014:

Kaupungin Luonnonmaalla omistama kiinteistö 529-412-1-36 (Tamminiemi II) sijaitsee yleiskaavan SL-merkinnällä olevalla alueella. Yleiskaavamääräyksen mukaan SL-merkintä tarkoittaa "Luonnonsuojelualue: Merkinällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu alue". Luonnonsuojelualue on perustettu vuonna 2004 rauhoituspäätöksellä Naantalin kaupungin hakemuksesta. Rauhoitusmääräysten mukaan vain olemassa olevien rakennusten käyttö ja ylläpito on alueella sallittu, mutta uudisrakentaminen on määräyksellä kielletty.

Tamminiemi II-kiinteistöllä on yleiskaavassa "Keltainen symboli: Olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka ranta-alueella. Olemassa oleva lomarakennus."

Yleiskaava toimii kaavan yleismääräyksen mukaisesti suoraan rakennusluvan perusteena AP- ja RA-merkintöjen alueilla, mutta kyseinen yleismääräys ei koske SL-merkinnällä olevia alueita. Rakentaminen SL-alueelle edellyttäisi siten poikkeusta MRL:n 72 §:stä, jossa säädetään seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslaki**72 § Suunnittelutarve ranta-alueella**

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavallvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole.

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.

Kaupungin tilalaitos on hakenut kiinteistölle rakennuslupaa 350 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 37 k-m²:n saunan rakentamiseksi sekä olemassa olevien, yhteensä n. 180 k-m²:n suuruisten rakennusten purkamiseksi. Hakemuksen mukainen rakennuslupa edellyttää siten poikkeamista sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:stä että yleiskaavassa osoitetusta alueen käyttötarkoituksesta "SL-luonnonsuojelualue" ja olevan rakennuksen käyttötarkoituksesta "loma-asunto".

Toimivalta poikkeamishakemuksen osalta on MRL:n 171 §:n mukaisesti kunnalla.

171 § Poikkeamisvalta

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

- 1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta; (V: 1.4.2011 M, A: 11.2.2011, SK: 134/2011 HE:141/2010)

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään seuraavaa:

172 § Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusvalvontatoimisto on lupahakemuksen johdosta MRL 173 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla pyytänyt ELY-keskuksen lausuntoa.

173 § Poikkeamismenettely

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille edellä mainituille tahoille. Tarkemat säännökset kuulemisesta annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on kuitenkin pyydettävä aina, kun poikkeaminen koskee:

- 1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;
- 2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Edellä 2 momentissa mainittujen viranomaisten tulee antaa

lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on ennen 171 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamisen ratkaisemista pyydettävä asianomaisen kunnan lausunto. Asianosaisten kuulemisesta ja muiden lausuntojen pyytämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

ELY-keskus on 28.11.2013 antanut lausuntonsa, jonka mukaan hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä. ELY-keskuksen mukaan hanke haittaa yleiskaavan toteutumista ja vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, jolloin poikkeamisluvalla ei ole perusteita. ELY-keskuksen mukaan hanke edellyttää lisäksi luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa perustetun luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä, jonka myöntämiselle esitettyjen dokumenttien mukaan ei ole edellytyksiä. Poikkeuslupa kuitenkin ratkaistaan erillisessä lupaprosessissa luonnonsuojelulain mukaisesti, jota varten ELY-keskukselle on tehtävä erillinen hakemus sekä esitettävä siinä yksityiskohtainen suunnitelma rakennuksen ja siihen liittyvän infrastruktuurin toteuttamisesta. Lausunto oheistetaan.

LIITE A8, KH 13.1.2014

Esitän, että tilalaitoksen hakemuksen mukaista poikkeamislupaa ei myönnetä, koska poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaisia edellytyksiä siten kuin ELY-keskuksen lausunnosta perusteluista tarkemmin ilmenee.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki luopuu poikkeamishakemuksesta.

Kiinteistöä 529-412-1-36 (Tamminiemi II) tarkastellaan yhdessä Luonnonmaan ja Lapilan saarten osayleiskaavan muiden tarkistusten kanssa vuonna 2014.

KAUPUNGINHALLITUS:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.