

20.1.2021

TURUN HALLINTO-OIKEUS
PL32
20101 TURKU
turku.hao@oikeus.fi

LAUSUNTO POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSESTÄ TEHTYYN VALITUKSEEN DR 20428/03.04.04.04.16/2020

Laitilan kaupunginhallituksen kokouksessa 2.11.2020 19 §:ssä on poikkeamislupahakemukseen tehty myöntävä päätös, koskien poikkeamista oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksistä rakentaa 120 kerrosneliön kokoinen talusrakennus (kone- ja autotalli) yleiskaavamerkinnän AT/s korttelialueelle, jonka kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala ei vastannut kaavamääräyksessä rakennuspaikan vähimmäismääräksi osoitettua pinta-alaa. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksissä on vaadittu rakennuspaikan vähimmäiskooksi 2000 m² ja uudisrakentamisen kohteena olevan kiinteistön kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1850 m².

AT/s korttelialueen kaavamääräys on kyläalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla ympäristö säilytetään. Alue varataan tiiviiseen maaseutumaiseen asumiseen ja maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä kyläasutukseen liittyvillä liike-, palvelu- ja työtiloille, joista ei aiheudu ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueen rakentamisessa ja ympäristötoimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaan kyläkuvan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden, rakennusten rakenteiden, tiestön, kasvillisuuden ja näkymien säilymiseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen sallitaan ennen 1.1.2006. muodostetuilla kiinteistöillä seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka pinta-alaltaan 3000 m² – 6000 m² suuruisilla kiinteistöillä.
 - kaksi rakennuspaikkaa pinta-alaltaan 6000 m² – 8000 m² suuruisilla kiinteistöillä.
 - kolme rakennuspaikkaa 8000 m² – 1.5 ha suuruisilla kiinteistöillä.
 - tämän jälkeen yksi rakennuspaikka jokaista alkavaa 2 ha kohden.
 - ennen 1.1.2006 muodostettu rakentamaton 2000 m² – 4000 m² suuruinen kiinteistö muodostaa yhden rakennuspaikan.
 - kiinteistön pinta-alasta otetaan huomioon vain se osa, joka sijaitsee AT/s alueella.
- Rakennuspaikan tulee sijainnilta sopeutua maisemaan, soveltua asumiseen ja sen on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta ja korkeintaan 450 k-m². Rakennusoikeuden enimmäismäärä rakennuspaikalla ei koske maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakennusten tulee materiaaleiltaan, väreiltään, sijoitukseltaan ja mittasuhteiltaan sopia ympäristöön. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Olemassa olevia rakennuksia

ja rakennettuja rakennuspaikkoja saa käyttää, peruskorjata ja rakentaa olevassa tarkoituksessaan rakennuspaikan pinta-alalle tai rakennusoikeudelle määräyksessä esitetyn mitoituksen estämättä.

Valituskirjelmässä todetaan, että kaupunginhallituksen tekemä poikkeamispäätös LAIDno 2020-220 tulee kumota. Poikkeamisluvan kohteena oleva 120 kerrosneliön kokoinen uudisrakennus on tarkoitettu varastoksi, joka tulee pilaamaan valittajan kiinteistön oleskelualueiden näkymät. Valittaja toteaa, että he asuvat maalla, eivätkä teollisuusalueella. He haluaisivat mieluiten katsella muuttolintuja, kuin varastorakennuksen seinää. Valituskirjelmään on liitetty valokuva pihalta katselusuuntana peltoaukea, minne uudisrakennus on suunniteltu rakennettavaksi. Valittajat haluavat lisäksi kirjattavan poikkeuslupa, että rakennus tulee sijoittaa rakennettavan kiinteistön pohjoisosaan, jolloin peltonäkymä pysyy heillä entisellään.

Kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan, että poikkeamislupahakemuksen mukainen 120 kerrosneliön suuruinen rakennus on talousrakennus, ei teollisuusrakennus. Uudisrakennuksen asemoimisen suunnittelussa on otettu huomioon naapurikiinteistön näkymät niin, että uudisrakentaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa naapurikiinteistölle. Lisäksi suunnitellulla uudisrakennuksen sijoittamisella voidaan Niittymaa kiinteistöä käyttää edelleen esteettä.

Uudisrakennuksen sijoittamisessa valittajan esittämälle kiinteistön pohjoisrajalle on ongelmana, että uudisrakennusta ei tulisi voimassa olevien rakennusmääräysten mukaan sijoittaa lähelle siellä olemassa olevaa suojeltua asuinrakennusta (ei asuinkäytössä). Lisäksi kiinteistön pohjoisrajalla on toiselle kiinteistölle kuuluva tierasite, jonka käyttöä ei voida uudisrakentamisella estää. Nämä edellä olevat rajoitukset huomioiden uudisrakennus jouduttaisiin kääntämään rakennuksen pituuden mukaan lounaisrajan suuntaisesti etäälle rasitetiestä, jolloin valittajien esittämä peltonäkymä tulee kaventumaan entisestään.

Näiden olemassa olevien rajoitusten purkaminen tai mahdollisesti siirtäminen toisaalle uudisrakentamisen tieltä aiheuttaa kohtuuttomia ylimääräisiä kustannuksia rakentajalle, eikä takaa niiden toteuttamista.

Suunniteltu uudisrakennus sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön, eikä vaaranna suojeltua rakennusta. Uudisrakennus ei myöskään aiheuta kohtuutonta haittaa valittajien peltonäkymälle.

Kaupunginhallitus katsoo, että valitus ei muutoinkaan edellä selostetuin perusteina anna aiheutta kaupunginhallituksen päätöksen kumoamiseen ja esittää Turun hallinto-oikeudelle päätöksen pysyttämistä voimassa.

Mika Palmulaakso
Laitilan kaupunki
maankäyttöinsinööri

LIITTEET

Poikkeamispäätös LAIDno-2020-220
Poikkeamispäätöksen julkipano
Rakennuslupatilanne karttaote
Asemapiirros
Pohjapiirros
Kiinteistörekisterikarttaote alueesta
Kiinteistön muodostamisketju taaksepäin
Maanmittaustoimituksen lohkokartta vuodelta 1969
Dronekuvat rakennuspaikasta 10 kpl
Laitilan kaupungin rakennusjärjestys
Keskustan alueen osayleiskaava
Rakentajan karttaotteeseen tekemä selvitys alueesta
Laitilan Untamalan osakaskunnan lausunto rakennushankkeesta