

# MOPOLI OY:N POIKKEAMISHAKEMUKSEN PERUSTELUT, RAKENNUSPAIKAT MUTTERI JA TALONMIES

## 1 TAUSTA JA TILANNE

Hakija hakee poikkeamispäätöstä rakennusten rakentamiselle rantavyöhykkeellä sijaitseville, hakemuksessa yksilöidyille kiinteistöille/rakennuspaikoille, joilla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Tässä esitettävät perusteet esitetään kumpaakin rakennuspaikkaa erikseen koskevan poikkeamislupahakemuksen perusteiksi.

### 1.1 Alueen sijainti

Molemmat rakennuspaikat sijaitsevat Erikvallen niemellä, jolla on voimassa maakunta-kaava, mutta ei muita kaavoja. Rakennuspaikat sijaitsevat MRL 72 § mukaisella alueella ja rakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä ainakin asuinrakennusten osalta.

Tarkoituksena on muokata kiinteistöjaotusta hakemusten liitteenä olevista asemakuvista ilmenevällä tavalla.

### 1.2 Rakentamista koskevat määräykset

#### 1.2.1 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 13 ja 14 § koskevat rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella olevalle ranta-alueelle.

13 § mukaan:

*Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.*

*Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup> ja loma-asunnon enintään 200 k-m<sup>2</sup>. **Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.***

14 § mukaan:

*Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.*

*Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 50 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.*

**Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä suurempaa terrassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.**

*Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön.*

### 1.2.2 Osayleiskaava

Rakennuspaikkojen alueisiin kohdistuu Turun kaupungin 14.12.2020 hyväksymä oikeusvaikutteinen osayleiskaava (ei lainvoimainen), jossa poikkeamishakemuksen mukaiset rakennuspaikat ovat osin RA-1 aluetta ja osin M-1 aluetta. Suunnitellut saunarakennukset sijoittuvat osayleiskaavan M-1 alueelle. RA-1 ja M-1 alueiden kaavamääräykset ovat liitteenä.

Osayleiskaavan mukaisella RA-1 alueella vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen. Lisäksi tällaiselle rakennuspaikalle voi rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus on siten 345 m<sup>2</sup>.

Osayleiskaavan RA-1 ja M-1 alueiden rajat ovat ohjeellisia, eivät sijaintitarkkoja.

Turun kaupunki on ilmoittanut kantanaan osayleiskaavan kuvaavan sitä, millaisena se näkee alueen maankäytön.

## 2 PERUSTEITA

### 2.1 Rakennuspaikkojen koko

Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat kokonaisuudessaan, kiinteistörajojen järjestelyn jälkeenkin yli 10.000 m<sup>2</sup> ja täyttävät siten rakennusjärjestyksen ja MRL vaatimukset. Mikäli osayleiskaava tulee voimaan, myös sinä asetettu RA-1 alueen ja M-1 alueen rakennuspaikan koolle asetetut vaatimukset täyttyvät.

## 2.2 Rakennuspaikkojen sijainti

Rakennuspaikat sijoittuvat osin osayleiskaavassa osoitetulle RA-1 alueelle ja osin M-1 alueelle. Rakennuspaikan Mutteri osalta vain vähän RA-1 alueelle ja Talonmiehen osalta noin 50/50 RA-1 ja M-1 alueille. Koska osayleiskaavan aluerajaukset ovat kaavan yleismääräysten ja MRL perusteella ohjeellisia eivätkä sijaintitarkkoja, niistä voidaan poiketa, kunhan tällä ei haitata kaavan tavoitteiden toteutumista.

Hakemusten mukaiset sijoittelut ovat perusteltuja, koska niillä pyritään ja päästään ratkaisuun, jossa osayleiskaavan yleismääräysten toisessa tekstikappaleessa asetetut tavoitteet voidaan mahdollisimman hyvin huomioida. Rakennusten näkyminen merelle pyritään minimoimaan ja kulkutiet sijoittamaan mahdollisimman hyvin maaston muotoja mukaileviksi. Rakennuspaikat on sijoitettu mahdollisimman tasaisille alueille siten, että louhintatarve ja muun maan muokkaamisen tarve olisi mahdollisimman vähäistä sekä siten, että rakennukset pystytään sijoittamaan herkkään maisemaan tyylikkäästi. Nähdäksemme maaston muodot on kyetty ottamaan huomioon paremmin kuin osayleiskaavan aluerajauksissa. Sijoittelussa on huomioitu myös osayleiskaavan RA-1 kaavamääräykset, jotka edellyttävät rakentamisen sopeuttamista rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön sekä alueen ominaispiirteiden huomioimista. Sijoittelussa tullaan huomioimaan osayleiskaavan LUO määräykset tarkentuvalla luontoselvityksellä.

Rakennuspaikoille suunnitellut saunat sijaitsevat rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja ovat kooltaan rakennusjärjestyksen mukaisia.

Rakennuspaikan Mutteri asuinrakennuksen etäisyys on noin 60 metriä eli ylittää rakennusjärjestyksen edellyttämän 50 metrin vaatimuksen. Rakennuspaikalla Talonmies asuinrakennus sijoittuisi noin 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tämä on kuitenkin perusteltua, jotta rakennus voidaan sijoittaa mahdollisimman tasaiselle ja vain vähän maaston muokkausta edellyttävälle paikalle. Lisäksi toteamme, että etäisyys on varsin tyypillinen ja hyväksytty lukuisilla Satavan-Kaksikerran rakennuspaikoilla. Mutteri rakennuspaikka sijoittuu korkeusasemaltaan ja etäisyyden puolesta siten, että se erottuu suojellusta kartanorakennuksesta ja sen pihapiiristä omaksi kokonaisuudekseen ilman, että sillä olisi vaikutusta kartanorakennukseen.

Molemmissa rakennuspaikoissa rakennuksen ja rannan väliin jää riittävästi suojaavaa puustoa.

## 2.3 Rakennuspaikat ovat rakennettuja eikä uusia rakennuspaikkoja muodostuisi

Laaditun kantatilaselvityksen perusteella kummallakin rakennuspaikkojen perustana olevalla kiinteistöillä sijaitsee rakennuspaikka. Rakennuspaikat muodostuvat omarantaisista rakennetuista kiinteistöistä. Uusia rakennuspaikkoja ei muodostuisi.

Rakennuspaikka Talonmies muodostuu kiinteistöstä 853-407-1-494, jolla sijaitsee kanta-tilaselvityksen mukaan kolme (3) rakennuspaikkaa. Nykyinen sisäänajotien vieressä sijaitseva, alueen muuhun rakennuskantaan sopimaton 70-80 luvulla rakennettu paritalo purettaisiin, ja rakentaminen toteutettaisiin Talonmies rakennuspaikalla. Mutteri rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asunto, mutteri, on suojeltu ja sitä ei saa purkaa eikä laajentaa taikka muutoinkaan enää hyödyntää loma-asuntona. Mutteri rakennuspaikan rakennusala sijoitettaisiin uudelle, vähemmän merelle näkyvälle paikalle.

## 2.4 Rakennusoikeuden määrästä

Rakennusjärjestyksen mukaan rantarakennuspaikalle voidaan sijoittaa 200 m<sup>2</sup> loma-asunto ja yhteensä 3 talousrakennusta, joiden pinta-ala yhteensä enintään 150 m<sup>2</sup>. Vastaavasti Turun kaupungin käsitys osayleiskaavan perusteella on, että RA-1 rakennuspaikalle voidaan sijoittaa 250 m<sup>2</sup> loma-asunto ja 50 talousrakennus, 20 m<sup>2</sup> vierasmaja ja 25 m<sup>2</sup> sauna eli yhteensä 345 m<sup>2</sup>. Haettu rakennusoikeus noudattelee osayleiskaavan mukaisen RA-1 alueen rakennusoikeuden määrää, eikä siten muodostaisi siitä poikkeamaa myöskään osayleiskaavan lainvoimaistuessa.

Ottaen huomioon osayleiskaavassa osoitetun lomarakennusoikeuden määrän, 250 m<sup>2</sup>, on perusteltua ja erityisiä syytä poiketa rakennusjärjestyksen osoittamasta loma-asunnon pinta-alarajoituksesta (200 m<sup>2</sup>).

Lisäksi toteamme, että osayleiskaavan M-1 kaavamääräyksen mukaan

*Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jäädä vähintään 1500 m<sup>2</sup>. Uudenrakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>, sekä lisäksi talousrakennuksia enintään 150 k-m<sup>2</sup>.*

Koska molemmat rakennuspaikat ovat rakennettuja, niille voitaisiin M-1 alueelle sijoittuvina sijoittaa enintään 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja tämän lisäksi 150 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia. Hakija hakaa näin ollen vähemmän rakennusoikeutta, muin mitä osayleiskaava sallisi lainvoimaistuessaan. Tämä on syytä huomioida poikkeamishakemuksia arvioitaessa.

## 2.5 Alueelle on myönnetty lukuisia poikkeamia

### 2.5.1 Kiinteistö 853-506-1-151

Kyseessä olevien rakennuspaikkojen pohjoispuoliselle kiinteistölle 853-506-1-151, joka sijaitsee samalla maisemallisesti arvokkaalla alueella, kuin rakennuspaikat ja joka käsittelee osayleiskaavan näkökulmasta ainoastaan M-1 aluetta, on myönnetty vuoden 2022 aikana poikkeamispäätös, joka sallii rakentaa 300 m<sup>2</sup> suuruisen kaksiasuntoisen ympärivuotisen asuinrakennuksen, saunan, venevajan ja autokatoksen.

Osayleiskaavan M-1 kaavamääräys kieltää rakennuspaikan muodostamisen ranta-alueella.

Poikkeamispäätöksen mukaan ko. kiinteistöllä on kantatilaselvityksen mukaan ollut vapaa rakennuspaikka. Alue on alavaa tulva-aluetta, jolla ei ole suojaavaa puustoa. Asuinrakennus tulisi sijoittumaan tulva-alueen reunaan ja siten korkean veden aikaan aivan rantaan.

Hakija ei ole esittänyt hakemuksensa perusteeksi käytännössä mitään erityisiä syitä eikä muita perusteita. Turun kaupunki on pitänyt erityisenä syynä sitä, että kiinteistöllä on ollut vapaa rakennuspaikka. Kiinteistöllä ei ole aiemmin ollut asuinrakennuksia.

Vaikka osayleiskaava osoittaa koko 1-151 kiinteistön M-1 alueeksi, jolla uuden rakennuspaikan sijoittaminen ranta-alueelle on kiellettyä, vaikka Turun kaupunki katsoo osayleiskaavan osoittavan kaupungin käsityksen maankäytön järjestämisestä, ja vaikka kiinteistö on valtaosin alavaa ja puutonta tulva-aluetta, poikkeamispäätöksessä on katsottu, asiaa sen enemmän täsmentämättä, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä tai alueiden muulle käytölle. Koska lupa on myönnetty, poikkeamisen ei ole katsottu myöskään aiheuttavan luonnonsuojelun tavoitteita tai muita MRL 171 § 2 momentin kieltämiä haitallisia vaikutuksia.

## **2.5.2 Muita poikkeamispäätöksiä**

Samalle maisemallisesti arvokkaalle alueelle on myönnetty viime vuosina lukuisia poikkeamislupia. Tarkastelemme alla muutamia poikkeamisia.

### **(1) Raumanpääntie 3 (RA-1 alue)**

Aiemmalla tilalla (joka oli yksi ja sama tila, nykyinen Raumanpääntie 3 ja 7) oli yksi vanha pieni lomarakennus (entinen linja-autonkuljettajien taukotupa). Päätösesityksessä on katsottu, että kyse ei ole ollut ns. korvaavasta rakentamisesta.

Päätösten mukaan kantatilaselvityksessä Raumanpääntie 3 ja 7:llä on ehkä laskennallisesti voitu katsoa, että kiinteistöillä olisi yksi rakennuspaikka, mutta tilanteessa ei ole voitu määrittää, kummalle maanomistajalle se kuuluisi.

Edellä sanotusta huolimatta kiinteistöille on kuitenkin myönnetty poikkeaminen kahdelle omakotitalolle (pysyvä asuminen) vastoin osayleiskaavaa ja kantatilatarkastelua. Päätöksen perusteluissa todetaan mm., että ”...ja emätalasta on muodostettu melko vähän uusia tiloja”. Kohteet sijaitsevat samalla maisemallisesti arvokkaalla alueella, kuin nyt ko. rakennuspaikat.

<https://ah.turku.fi/ksylk/2015/0127003x/3193354.htm> ja

<https://ah.turku.fi/kylk/2019/0604016x/3914283.htm>

<https://ah.turku.fi/kylk/2019/0604016x/3914283.htm> ja  
<https://ah.turku.fi/kylk/2019/0611017x/3918658.htm>

Hyväksytty:

<https://ah.turku.fi/kylk/2019/0618018x/3923674.htm> ja  
<https://ah.turku.fi/kylk/2019/0618018x/3923676.htm>

## **(2) Raumanpääntie 13 (RA-1 alue)**

Aiemmalla tilalla oli yksi vanha lomarakennus, joka on korvattu uudella 1,5 kerroksisella omakotitalolla. On Raumanpääntie 7 rajanaapuri.

Kiinteistö on samalla maisemallisesti arvokkaalla alueella, kuin nyt ko. rakennuspaikat. Turun kaupunki on katsonut, että hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista. Päätös on tehty ajankohtana, jolloin osayleiskaava on jo hyväksytty.

<https://ah.turku.fi/kylk/2021/0831020x/4444535.htm>

## **(3) Raumanpääntie 73 (RA-1 alue)**

Aiemmin tilalla oli yksi vanha asuinrakennus, joka on korvattu uudella omakotitalolla, joka sijaitsee noin 45 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistö on samalla maisemallisesti arvokkaalla alueella. Poikkeaminen on myönnetty kaksikerroksiselle 200 m<sup>2</sup> loma-asunnolle, jonka lisäksi 47 m<sup>2</sup> suuruista talousrakennusta on hyväksytty laajennettavaksi 72 m<sup>2</sup> suuruiseksi.

<https://ah.turku.fi/kylk/2019/0409010x/3883786.htm>

## **(4) Koirankarintie 23 (RA-1)**

Tilalla oli yksi vanha asuinrakennus, joka on korvattu uudella omakotitalolla.

Omakotitalon etäisyys on noin 45 rantaviivasta, eli vähemmän kuin rakennusjärjestyksen edellyttämä 50 metriä. Myös sauna sijoittuu rakennusjärjestyksessä sallittua vähimmäisetäisyyttä lähemmäksi rantaviivaa ja on kooltaan rakennusjärjestyksessä sallittua suurempi. Rakennukset olisi ollut mahdollista sijoittaa kauemmas rannasta. Kohde on samalla maisemallisesti arvokkaalla alueella, kuin nyt ko. rakennuspaikat.

<https://ah.turku.fi/kylk/2019/1105028x/3984687.htm>

### 3 YHTEENVETO

Nyt ko. rakennuspaikat sijaitsevat kiinteistöillä, joille osayleiskaava osoittaa nimenomaisesti loma-asumiseen tarkoitettua RA-1 aluetta, jolla asuinrakennusten muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön on tietyn edellytyksin mahdollista, ja jotka ovat jo vuosikymmeniä olleet rakennettuja. Rakennuspaikat ovat rakennettuja ja kyse on olevien rakennusten korvaamisesta uusilla rakennuksilla. Uusia rakennuspaikkoja ei muodostu.

Hakemusten tarkoittamat poikkeamiset täyttävät Turun kaupungin rakennusjärjestyksen ja 14.12.2020 hyväksytyt osayleiskaavan kaavamääräykset ja ne sopeutuvat hyväksyttävällä tavalla viimeksi mainitun osoittamiin kaava-alueisiin.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä haettu poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä se vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista.

Ottaen huomioon edellä luetellut myönnetyt poikkeamispäätökset, jotka sallivat omakotitalojen ja loma-asuntojen rakentamista samalla valtakunnallisesti merkittävällä alueella ja jotka sisältävät nyt ko. asiasta poiketen merkittäviä poikkeamisia muun muassa rakennusten etäisyyttä, rakennuspaikkojen lukumäärää ja rakennusten kokoa koskevista säännöksistä, sekä niistä johtuvan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen, myös nyt kyseessä olevien hakemusten mukaiset poikkeamiset tulee hyväksyä.

Turussa 17.11.2022

Monopoli Oy



Arttu Virtanen