

Lähtettäjä: Arttu Virtanen <arttu.virtanen@hirvensalontalonrakennus.fi>

Lähetetty: maanantai 21. lokakuuta 2024 16.01

Vastaanottaja: Härkönen Jenna <jenna.harkonen@turku.fi>

Kopio: Riku Heikkala <riku.heikkala@hirvensalontalonrakennus.fi>; Hannu Hakala <hannu.hakala@astrea.fi>

Aihe: Re: Monopoli Oy:n poikkeamislupahakemus, Erikvalla, Talonmies ja Mutteri rakennuspaikat, vastine ELY ja Museon lausuntoihin ym.

Moi

Tämän voi liittää meidän osalta vastineeksi.

"Poikkeamislupa "Mutteri"

Alueen ranta-asetmakaavaa sekä poikkeamisia on tehty ja laadittu vuodesta 2017-2018, vuorovedoin. Välillä kaupungin kanta on ollut että kaavaa ei tehdä ja alue ratkaistaan poikkeamisilla ja välillä taas vastaavasti päinvastoin.

Olemme hakeneet poikkeamisia siksi, että ensinnäkin ne eivät ole ristiriidassa ranta-asetmakaavan kanssa vaan noudattavat sitä toteutuessaan ja toiseksi siksi, että ranta-asetmakaavan tekeminen on erittäin hidas prosessi. On todennäköistä että kun kaava mahdollisesti joskus tulee voimaan ja on lainvoimainen, aikaa on pahimmillaan kulunut noin 10 vuotta sen aloittamisesta. Kaavan valmistumisesta tai voimaantulosta ei ole mitään takeita eikä tietoa sen todellisesta kestosta.

Lisäksi on todettava, että kyseinen kiinteistö ei ole rakentamaton, sillä sijaitsee suojeltu rakennus. Kiinteistöllä on kantatilaan perustuvaa rakennusoikeutta ja sillä ei sijaitse luontoarvoja, joka ilmenee toimituksesta selvityksestä. Muutoinkin hakemus on olemassa olevan lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen niin tontin koon, rakennuksen etäisyyden suhteen rannasta kuin rakennusoikeudenkin osalta.

Kaiken lisäksi ranta-asetmakaava on ollut vireillä, kun rakentamattomalle naapurikiinteistölle (853-506-1-151) on myönnetty poikkeaminen huonommin osayleiskaavallisin perustein (kokonaisuudessaan M-1 aluetta), suppeammin selvityksiin eikä kyseistä hakijaa ole veloitettu liittymään ranta-asetmakaavaan vaan kyseiselle kiinteistölle myönnettiin poikkeaminen huolimatta vireillä olevasta raja-asetmakaavasta (yhdenvertainen kohtelu). Hallinto-oikeus on tarkastellut kyseisen luvan ja todennut myönnetyn poikkeamisen menneen lain mukaan.

Mielestämme poikkeaminen "mutteri" pitää saattaa päätöksentekoon samaan 22.10.2024 kokoukseen.

Edellä todetut asiat toki ilmenevät laajemmin poikkeamisten useista perusteluista ja pyydämmekin perehtymään hakijan toimittamiin perusteluihin 17.11.2022, lisäperusteluihin 24.4.2023 sekä vastineeseen 5.2.2024 sekä laadittuun luontoselvitykseen (FM Turku Korvenpää / Envibio Oy), laadittuun kantatilaselvitykseen (Nosto Consulting) sekä Hallinto-oikeuden perusteluihin koskien osayleiskaavan valituksia 13.4.2023, H714/2023, s. 51 sekä M-1 alueelle myönnetyn poikkeamispäätösten perusteluja Hallinto-oikeuden päätös 26.5.2023, H986/2023 sekä Turun kaupungin omiin perusteluihin poikkeamisluvassa 853-506-1-151, Turun kaupunkiympäristölautakunta, 31.5.2022, 215."

Lähdemme siitä että:

1)

Kiinteistöllämme ei ole sellaisia luontoarvoja, joka estäisi rakentamisen. Asiasta teetetty laaja luontoselvitys jonka kaupunki on osaltaan hyväksynyt riittäväksi.

2)

Meillä on kantatilaan perustuvaa rakennusoikeutta jäljellä koko alueella 1,2 eikä 0,2, kuten ELY virheellisesti väittää. Nimenomaisella kiinteistöllä luku on 1,9lay.

ELY on omassa lausunnossaan todennut että suojeltu huvimaja mutteri, ei muodosta rakennuspaikkaa vaikka on suojeltu rakennus. Tällöin käyttämätön rakennusoikeus kantatilaselvitykseen perustuen on 1,2. Poikkeamislupahakemuksessa olemme lähteneet siitä, että olemassa oleva **mutteri on lainvoimaisen osayleiskaavan tarkoittama vierasmaja/talusrakennus**. Kyseessä on kiinteistö jota ei ole rakentamaton mutta sillä sijaitseva rakennus ei missään olosuhteissa vie olemassa olevaa rakennuspaikkaa, kuten ELY:kin asian näkee. Näin asian on nähnyt myös Turun kaupunki.

Ote osayleiskaavasta: "*Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa, eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä."*

Mutteria ei ole mahdollista laajentaa mihinkään suuntaa tai tehdä muita muokkauksia sen suojelusta johdun. Se ei myöskään täytä osayleiskaavan mukaisia vapaa-ajan rakennuksen tunnusmerkkejä, vaan on nimenomaisesti vierasmaja/talousrakennus ja täyttää sen tunnusmerkistön kutakuinkin niin, miten osayleiskaava kyseisen kaltaiset rakennukset määrittelee.

Olemme ottaneet kantaa vastineessamme (5.2.2024) ELY-keskuksen virheellisen lausuntoon, joka on virheellisenä nostettu myös poikkeamisluvan esitykseen.

Suora lainaus: "**ELY-keskus katsoo, että huvimaja yksistään ei muodosta olemassa olevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa, joten kyseessä on uuden rakennuspaikan muodostaminen, mikä edellyttää emätilalta käyttämätöntä rakennusoikeutta. Liitteenä olevan emätilaselvityksen mukaan emätilalla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,2 loma-asuntoyksikköä (lay), mikä ei kuitenkaan riitä uuden rakennuspaikan muodostamiselle.**"

Olemme ELY:n kanssa täysin samaa mieltä siitä että olemassa oleva rakennus ei muodosta rakennettua rakennuspaikkaa. Olemme tämän todenneet myös aiemmin toimitetussa vastineessa.

Koska näin on, on koko alueelle laaditussa kanta- ja emätilaselvityksessä vapaita kantatilaan perustuvia rakennuspaikkoja jäljellä 1,2lay ja kyseisellä kiinteistöllä, johon hakemuksemme kohdistuu on vapaana 1,9lay.

Toisin sanoen, kanta- ja emätilaselvityksessä on mutteri itsessään laskettu rakennetuksi rakennuspaikaksi, jota se ei siis kenenkään mielestä ole. **Tämän johdosta ELY saa virheellisesti käyttämättömäksi rakennusoikeuden määräksi 0,2, kun sen pitäisi olla minimissään 1,2.**

Mikäli aluetta halutaan arvioida (mielestäni poikkeamisen kannalta virheellisesti) koko alueen näkökulmasta, niin käyttämätöntä rakennusoikeutta on alueella 1,2 ja jos taas kiinteistökohtaisesti, niin käyttämätöntä on 1,9. Sinällään ei ole väliä miten asiaa tarkastelee, koska molemmissa tapauksissa meillä on kiistattomasti kantatilaan perustuva rakennuspaikka ko kiinteistöllä!

3)

Kuten lukuisia kertoja on nostettu esille, vaadimme saada saman yhdenvertaisen kohtelun poikkeamisluvan käsittelyssä, kuten on toimittu vastaavassa tilanteessa naapurikiinteistöllä 853-506-1-151. Hakijan toimittamista vastineista löytyy myös laajamittainen myönnettyjen poikkeamislupien kartta, joka osoittaa että yli 50%:lle saman kadun/tien kiinteistöistä on myönnetty poikkeaminen ilman että olisi vaadittu asemakaavaa. Jokaiselle hakijan rajanaapurille (3kpl) on myönnetty poikkeaminen, oleellisesti kevyemmin perustein ja selvityksin.

Ystävällisin terveisin,

Arttu Virtanen

Arttu Virtanen | toimitusjohtaja, Hirvensalon Talonrakennus Oy |

Puh. +358 40 579 7784 | arttu.virtanen@hirvensalontalonrakennus.fi |

Hirvensalon Talonrakennus Oy | Yliopistonkatu 27 b A 8 b | 20100 TURKU, Finland

www.hirvensalontalonrakennus.fi

www.papinsaari.com

www.facebook.com/HirvensalonTalonrakennusOy

www.instagram.com/hirvensalontalonrakennus

Tämän sähköpostiviestin ja sen mahdollisten liitteiden sisältö on luottamuksellista ja tarkoitettu vain viestin vastaanottajaksi valitun/valittujen henkilön/henkilöiden nähtäväksi. Tämän viestin ja sen liitteiden sisältämien tietojen luvaton käyttö, julkaiseminen, välittäminen eteenpäin tai kaikenlainen kopiointi on kiellettyä.