

Suunnittelutarveratkaisu/Purola-1:6

Valjaos 21.04.2021 § 18
498/10.03.00.03/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p, 044 767 6831

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisulla lupaa uuden rakennuspaikan muodostamiseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Purolan kylässä kiinteistöllä RN:o 624-416-1-6. Kyseinen kiinteistö sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Sijaintikartta on liitteenä.

Valvontajaosto on aiemmin myöntänyt kyseiselle kiinteistölle suunnittelutarveratkaisun 16.6.2015 § 53. Hakija ei kuitenkaan toteuttanut uuden rakennuspaikan perustamista, ja päätös on sittemmin rauennut.

Kiinteistön olosuhteet eivät ole oleellisesti muuttuneet aiemman päätöksen jälkeen.

Kiinteistölle halutaan rakentaa joko puolitoistakerroksinen yksiasuntoinen asuinrakennus kerrosalaltaan noin 200 m² tai yksikerroksinen vapaa-ajan asunto kerrosalaltaan noin 100 m² sekä lisäksi talousrakennus kerrosalaltaan noin 100 m². Kiinteistön koko on 10 700 m².

Naapurikiinteistön omistajaa on kuultu hakijan toimesta MRL 133 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistön omistajalla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Kyseinen kiinteistö ei sijoitu yleiskaava- eikä asemakaava-alueelle. Kuitenkin Kirkonkylän osayleiskaavan tarkistus -kaavan (vahvistettu 27.4.2020) merkintä ratavarauksesta ulottuu kyseiselle kiinteistölle ja antaa tarkimman kuvauksen ratavarauksen sijainnista. Ratavarausmerkintä näkyy myös maakuntakaavassa. Kirkonkylän osayleiskaava velvoittaa pyytämään lausuntoa Väylävirastolta rakennettaessa ratavaraus-merkinnän alueelle. Väylävirastolta on pyydetty lausunto, joka on nähtävillä kokouksessa. Väyläviraston alustavan vastauksen mukaan maakuntakaavamääräysten mukaisesti alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuus ratayhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen ja näin ollen selkein ratkaisu olisi suunnitella rakennuspaikka yleiskaavan kartalla kuvatun ratavarauksen alueen ulkopuolelle. Väylävirasto ei siis alustavan vastauksensa perusteella salli uuden rakennuspaikan muodostamista ratavarausmerkinnän alueelle. Ratavarausmerkintä ei kuitenkaan kokonaisuudessaan peitä kyseistä kiinteistöä, joten kiinteistön pohjoisosaan jää mahdollisuus rakentaa ratavarausmerkinnästä huolimatta.

Kiinteistöä rasittaa myös Fingrid Oy:n omistama voimansiirtolinja. Fingrid Oy velvoittaa pyytämään lausuntoa suunniteltaessa rakentamista

kiinteistöille, joita rasittaa voimalinja. Fingrid Oy:lta on pyydetty lausunto, joka on nähtävillä kokouksessa. Voimansiirtolinja on kiinteistörekisteriotteen mukaan 52 metriä leveä. Näin ollen johtoalue reunavyöhykkeineen ylittää 26 metriä vaakasuoraan kiinteistörekisterin karttaotteeseen merkitystä voimalinjasta. Johtoalueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Johtoalueen ulkopuolelle rakentaminen on sallittua.

Kiinteistö sijoittuu Susikorpiharjun pohjavesialueelle. Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto Kotkan kaupungin ympäristöpalveluiden toimintayksiköltä. Lausunnossa ohjataan muun muassa kiinnittämään huomiota pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin.

Kiinteistöä rajaa hakijan omistama toinen kiinteistö, jolla on pohjavesilampena entiselle soranottoalueelle muodostettu tekojärvi. Tekojärven rannalla on myös hakijan omistama toinen rakennuspaikka. Toista rakennuspaikkaa lukuunottamatta tekojärven rannalla ei ole muita rakennuksia. Pinta-alaltaan tekojärvi on noin 3 ha.

Kunnan valvontalautakunta on myöntänyt maa-aineksen ottoa ja tekojärjen muodostumista varten maa-aineksen ottoluvan 29.6.2004 § 30. Päätöstä varten pyydettiin lausunto Kaakkois-Suomen ympäristökeskukselta. Lausunnon mukaan soranotto ko. pohjavesialueella saattoi tulla kysymykseen, mikäli kiinnitettäisiin riittävästi huomiota ottoalueiden jälkihoitosuunnitelmiin. Maa-aineslupahakemukseen oli liitetty soranottosuunnitelman maisemointisuunnitelma, jossa alueelle syntyvälle lammelle esitettiin maisemointi- ja jälkikäyttösuunnitelma. Suunnitelman mukaan aluetta oli määrä myöhemmin käyttää yksityisenä ja yleisenä uimapaikkana ja lähivirkistysalueena. Muilta osin maisemoinnin oli tarkoitus tapahtua luontaisen leviämisen ja kasvun kautta. Suunnitelman mukaista yleistä uimapaikkaa ja lähivirkistysaluetta ei ole toteutettu.

Suoran pohjavesiyhteytensä vuoksi tekolampi voidaan tulkita vesistöksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen vesistöpäällikkö antoi asiaan liittyen seuraavanlaisen kommentin:

“Hallituksen esityksessä vesilaista on näin:

Vesistön käsitettä havainnollistettaisiin luettelemalla luontaisesti muodostuneita ja keinotekoisia vesimuodostumia. Vesistöinä pidettäisiin kaikkia luonnollisesti syntyneitä, pysyvästi vesipintaisia alueita tai uomia lukuun ottamatta ojaa, noroa ja lähdeitä. Vesistön määritelmästä tulisi näin varsin kattava ja siihen sisältyisivät myös esimerkiksi vesistöön tai pohjaveteen hydrologisesti yhteydessä olevat, sorakuoppiin ja kaivosruoppeihin syntyneet lammikot. Keinotekoiset vesialueet kuten kanavat, tekojärvet tai tekolammikot ovat vesilain systematiikassa vesistöjä samoin edellytyksin kuin niiden luontaiset vastineet.

Jos siis 3 ha lampi on hydrologisesti pohjaveteen yhteydessä niin kyllä sitä lampea voidaan pitää vesistönä. Asia voi olla siis niin, että lammen tekeminen ei edellytä vesilain mukaista lupaa, mutta sitten kun lampi on tehty, pitäisi lampea pitää vesistönä ja esim. isompi ruoppaus vaatisi luvan.”

Näin ollen voidaan katsoa, että kyseinen tekolampi tulee tulkita vesistöksi.

MRL 72 §:n mukaan 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.

Sovelletut lainkohdat: MRL §16, §72, §116, §133, §136, §137

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että uuden rakennuspaikan muodostamista suunnitellulle kiinteistölle ei hyväksytä.

Ennen mahdollista rakentamista alueen maankäyttö tulee ratkaista kaavoituksen kautta MRL 72 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.