

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen nro 2022-195, saunarakennus

Lupa- ja valvontalautakunta 23.08.2022
606/10.03.00.01/2022

Valmistelija: rakennustarkastaja Marko Pynnönen p .040 353 3173

Kiinteistön [REDACTED] hallinto-oikeuden osaomistaja (hallinnanjakosopimus) [REDACTED] on jättänyt oikaisuvaatimuksen LaFonda Group Oy:lle myönnettyyn saunan rakennuslupaan nro 2022-195 osoitteessa [REDACTED].

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lupapäätöstä oikaistavaksi sillä perusteella, että rakentamislupavaiheessa ei ole otettu huomioon kaikkia kuulemisvaiheessa olleita epäkohtia. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että kuulemisen jälkeen täydennyttäjä asioita ei ole selvitetty ja kuultu uudestaan.

Perusteluina oikaisuvaatimukselle ilmoitetaan seuraavaa (suorat lainaukset oikaisuvaatimuksesta sekä hakijan vastineesta):

1. Kaavassa merkitty rakennusalueen raja ylittyy ja alue on jo ennestään tiheään rakennettu.

Vastine: Rakennusalueen raja ei ylity kerrosalaa muodostavan saunarakennuksen osalta.

2. Hakija on esittänyt asemapiirroksen ja leikkauskuvat, jotka eivät vastaa todellisuutta. Luvan saanut saunarakennuksen sijoituspaikalla ei toteudu esitetyt etäisyysvaateet rajanaapureihin. Luvan saunarakennus jää suurelta osin täysin maanalle (leikkauskuva ei pidä paikkaansa). Hallinnanjakosopimuksen karttamerkinnot epämääräisiä (raja piirretty vahvalla merkinnällä joka ei tarkka) tästä aiheutuu tulkintavaikeus etäisyyksiin.

Vastine: Asemapiirustus perustuu paikan päällä otettuihin etäisyyksiin. Tiedossa on, että rakennus sijoittuu rinteeseen ja rinnettä on muokattava, jotta rakennukselle saadaan muodostettua rakennuspaikka.

3. Hakija ei ole esittänyt miten he aikovat järjestää parkkipaikat lisärakennuksen asiakkaille. Alue on jo valmiiksi tiheään rakennettu ja alueen parkkipaikka kapasiteetin järjestäminen vaatii lisäselvitystä. Tällä hetkellä parkkipaikat täysin käytössä. Hakijalla ei ole uudisrakennuksen asiakkaille osoittaa parkkipaikkaa.

Vastine: Hakijan vuokraamien lomamökkien asiakkaat käyttävät saunarakennusta, joten autopaikkoja ei tarvita yhtään lisää.

4. Luvassa mainittu suojamuuri aiheuttaa turvallisuusriskin yläpuolisen majoitusrakennuksen asiakkaiden turvallisuudelle. Suunnitelmissa ei ole otettu mitenkään mainittua asiaa huomioon ja selvitetty miten turvallisuus tulee järjestää.

Vastine: Saunarakennuksen takana oleva alue on jo nykyisellään kulkematonta jyrkähköä, pääosin luonnonkivillä pinnoitettua rinnettä. Tarpeellinen kulkeminen rinteessä tapahtuu rakennettuja portaita pitkin.

Yläpuolisen majoitusrakennuksen asiakkaille on osoitettu oleskelua varten terassi ja tasoitettu piha-alue, joten suojamuri tai rinteen muokkaus ei ylipäättänsä muuta tätä tilannetta. Yläpuolisen majoitusrakennusten asiakkaille ei periaatteessa ole asiaa hakijan hallinnoimalle kiinteistön alueelle (rinnealue).

5. Alueella on jo aloitettu matkailukaavan päivitystyö, jossa päivitetään alueen rakentaminen hallitusti ja huomioon ottaen niin luontoarvot ja alueen toiminnallisuus (mm parkkipaikat). Hakijalla on oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa optiosopimus jossa heillä mahdollisuus tulevaisuudessa rakentaa suunnitelmallisesti (kaavasuunnitelma) uusia rakennuksia alueelle.

Vastine: Hakija hallitsee osaa kiinteistöstä, eikä heitä ole tiedotettu saatikka kysytty lupaa kaavamuutosprosessille. Tiedossa on, että kiinteistölle on oikaisuvaatimuksen laatijan toimesta rakennettu hiljattain ilman poikkeamis- ja rakennuslupaa saunarakennus. Miten tämä suhteutuu esitettyyn näkemykseen kaavan päivitystyön tarpeellisuudesta ja rakentamisesta pidättäytymiseen?

6. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt useaan otteeseen katselmusta jossa luvan saaneen rakennuksen paikka olisi merkittynä maastoon ja osoitettu rakennuspaikan etäisyys korkeus ym. kohdat jotka eivät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan täytä luvan ehtoja. Tähän ei ole suostuttu.

Vastine: Rakennusluvan hakija on velvoitettu toteuttamaan rakentaminen viranomaisen myöntämän rakennusluvan mukaisesti.

Esityslistan ohessa:

- Oikaisuvaatimus, [REDACTED], 1.7.2022
- Rakennuslupapäätös 2022-195, 16.6.2022
- Hakijan vastine, 4.7.2022
- Hallinnanjakosopimus, 19.3.2021
- Asemapiirros ja leikkauskuva

Esittelijä

Ympäristötoimenjohtaja Jukka Lappalainen

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut ja oikeudellinen arviointi:

Rakennuksen sijainti on osoitettu asemapiirroksessa riittävällä tarkkuudella kaavassa määritetyille ohjeelliselle rakennuspaikalle. Rakentamisen tiheys ei vaikuta rakennuksen sijoittamiseen rakennuspaikalla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa lupapäätökseen liitettyjä pääpiirustuksia. Mikäli piirustuksia joudutaan muuttamaan rakennustyön aikana, on naapurilla oikeus tulla kuulluksi muutoksista. Rakennusvalvontaviranomainen ei ota kantaa yksityisoikeudelliseen hallinnonjakosopimuksen sisältöön ja tulkintavaikeuksiin.

Kaavassa ei ole määritelty minimimäärää pysäköintipaikoille. Hakemuksen alainen rakennus toimii talousrakennuksena olemassa oleville majoitusrakennuksille, joten pysäköintitilan lisääminen ei ole tarpeen.

Pihamaan tasaamisessa tulee huomioida ympäristöministeriön asetuksen määräykset rakennuksen ja rakennuspaikan turvallisuudesta.

Päätös on tehty olemassa olevan kaavan mukaisesti. Mahdollisesti tuleviin muutoksiin ei rakennusvalvontaviranomainen tässä päätöksessä ota kantaa. Rakennuspaikkaa ei ole asetettu rakentamiskieltoon kaavan muuttamisen vuoksi.

Alkukatselmus rakennuspaikalla on päätöksessä katsottu tarpeettomaksi. Asiakirjoista on riittävällä tarkkuudella ollut pääteltävissä rakentamisen sijoittelu rakennuspaikalla, rakentamisen kaavan mukaisuus sekä rakentamisen vaikutus naapurin asemaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvoitettu tilaamaan paikan merkintä sekä sijaintikatselmus rakennustyön edistyessä.

Päätös

Ympäristötoimenjohtajan esitys hyväksyttiin.