

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien valitusta lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä, oikaisuvaatimus rakennusluvasta, saunarakennus

Lupa- ja valvontalautakunta 01.11.2022 § 87
606/10.03.00.01/2022

Valmistelija: rakennustarkastaja Päivi Niemi, p. 0400 798 179.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa Laukaan lupa- ja valvontalautakuntaa antamaan lausunnon hallinto-oikeudelle tehdystä lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä 23.8.2022 § 64 koskien oikaisuvaatimusta saunarakennuksen rakennusluvasta. Lausuntopyyntöä pyydetään antamaan selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Valituksessa vaaditaan muutosta rakennuslupaan 2022-195 sillä perusteella, että rakennusluvan myöntämisessä ei ole otettu huomioon kaikkia kuulemisvaiheessa ja päätösvaiheessa olleita epäkohtia sekä sen jälkeen ilmenneitä puutteita. Valituksen tekijä on rakennusluvan saaneen kohteen hallintaoikeuden osaomistaja (hallinnonjakosopimus).

Perusteluina valitukselle ilmoitetaan seuraavaa (suorat lainaukset valituksesta ja valmistelijan vastaukset):

1. Hakija on esittänyt asemapiirroksen ja leikkauskuvat, jotka eivät vastaa todellisuutta. Luvan saanut saunarakennuksen sijoituspaikalla ei toteudu esitetyt etäisyys vaateet rajanaapureihin. Luvan saanut saunarakennus jää suurelta osin täysin maanalle. (leikkauskuva ei pidä paikkansa)

Valmistelijan vastaus: Pääpiirustukset on laatinut pätevä, vastuullinen suunnittelija, joka vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta. Suunnitelmia on jalostettu naapurin kuulemisen huomautusten perusteella suunnitteluprosessin aikana. Hakija on tehnyt mittauksia paikan päällä, jotta mm. leikkaus vastaa todellisuutta. Rakennusvalvonta on vaatinut alueleikkausta, jossa on esitetty myös yläpuolisen loma-asunnon sijainti ja korkeusasema. Lupaehdoissa on lisäksi varauduttu siihen, että tarvittaessa tulee rakentaa tukimuuri yläpuolisen rinteeseen alaosaan, jotta saunarakennukselle saadaan järjestettyä riittävät kaadot rinteestä alas valuille hulevesille ja ettei saunan rakentaminen aiheuta rinteeseen sortumista.

2. 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.

Valmistelijan vastaus: Rakennuslupahakemuksen mukaan saunarakennus palvelee olemassa olevia lomarakennuksia, joten saunarakennuksen osalta lisäpaikoitustilaa ei ollut tarvetta vaatia hakemuksessa.

3. Luvassa mainittu suojamuuri aiheuttaa turvallisuusriskin yläpuolisen majoitusrakennusten asiakkaiden ulkoalueelle. Suunnitelmissa ei ole

otettu mitenkään mainittua asiaa huomioon ja selvitetty, miten turvallisuus tulee järjestää.

Valmistelijan vastaus: Lupaehdoissa mainitun mahdollisen tukimuurin tarkoitus on poistaa yläpuolisten rinteiden sortumariski ja täten tuoda turvallisuutta yläpuolisille rakennuksille. Jos mahdollisen tukimuurin korkeus aiheuttaisi putoamisvaaraan, niin toki se silloin tulee suojata aidalla rakentamismääräysten mukaisesti. Suunnitelmassa suunnittelija ei nähnyt tarvetta tukimuurille, joten sitä ei oltu esitetty.

4. Hakija on esittänyt useaan otteeseen katselmusta, jossa luvan saaneen rakennuksen paikka olisi merkittynä maastoon ja osoitettu rakennuspaikan etäisyys, korkeus ym kohdat, jotka eivät hakijan mukaan täytä luvan antamisen ehtoja. Tähän ei ole suostuttu.

Valmistelijan vastaus: Rakennuksen kerrosalan ollessa 24 m², niin rakennusvalvonta pitää rakennusta niin vähäisenä, joten emme nähneet tarvetta paikan päällä pidettävälle katselmukselle, kun lisäksi hallinnonjakosopimuksen karttaliitteessä kyseinen rakennuspaikka B oli hakijan hallinnassa oleva alue ja sekä ranta-semakaavan että hallintaoikeussopimuksen mukaista rakennusoikeutta oli jäljellä. Rakennusvalvonta oli vaatinut alueleikkauksen laatimisen, jossa näkyvät myös yläpuolinen rakennus ja rakennusten välinen korkeusero ja rakennusten välinen rinne. Tämä suunnitelma on pääpiirustussarjassa.

5. Hakijan jo rakentamiin 4 majoitusrakennukseen sekä uuteen saunarakennukseen ei ole annettussa rakennusluvassa sovellettu millään tavoin esteellisyys määräyksiä. Aikaisemmin valittajan omistamien yritysten majoitusrakentamisessa esteellisyys näkökohdat on täytynyt huomioida. Onkin erikoista, että eri toimijoiden esteellisyys vaatimukset poikkeavat toisistaan.

Valmistelijan vastaus: Rinteiden jyrkkyyden takia esteettömien kevytrakenteisten 28 m² vuokramökkien (4 kpl) rakentaminen olisi ollut mahdotonta, kun alueella oli jo tarjolla esteettömiä loma-asuntoja hakijan kumppanilla. Rakennusvalvonta ei pystynyt ennustamaan, että yrittäjät riitautuisivat keskenään ja kumppanista tulisi kilpailija. Saunan tarkoitus oli palvella näitä rinteeseen aikaisemmin rakennettuja loma-asuntoja, joten saunaltakaan ei vaadittu esteettömyyttä, kun alueella oli jo tarjolla esteettömiä saunoja.

6. Lupa- ja valvontalautakunnan päätöksessä mainitaan, että rakentajan velvollisuus merkitä rakennuspaikka maastoon rakennusvaiheessa, ei ole hakijan mukaan riittävä. Merkintä olisi täytynyt tehdä luvanhakuvaiheessa ja katselmus järjestää jolloin olisi ilmennyt mm. ettei etäisyydet naapurin tässä tapauksessa valittajan omistamiin maa-alueisiin täyty.

Valmistelijan vastaus: Rakennuksen kerrosalan ollessa 24 m², niin rakennusvalvonta pitää rakennusta niin vähäisenä, joten emme nähneet tarvetta paikan päällä pidettävälle katselmukselle tai paikanmerkinnälle ennen luvan myöntämistä, kun lisäksi hallinnonjakosopimuksen karttaliitteessä kyseinen rakennuspaikka B oli hakijan hallinnassa oleva alue ja sekä ranta-asemakaavan että hallintaoikeussopimuksen mukaista rakennusoikeutta oli jäljellä.

7. Hakijan väite ja Lupa- ja valvontalautakunnan päätöksessä oletetaan, ettei kyseistä rakennusta käytetä muuhun kuin olemassa olevien majoitusrakennusten asukkaiden käyttöön, on oletus, jonka todenperäisyyttä hakija epäilee. Luvan saaneella on täysin mahdollista myydä saunapalveluita myös ulkopuoliselle. Annettuun rakennuslupaani olisi tässä tapauksessa täytynyt tehdä merkintä, ettei saunarakennusta käytetä muuhun kaupalliseen tarkoitukseen kuin majoitusrakennuksissa majoittuville. Jos kuitenkin luvan saanut käyttää saunarakennusta ulkopuoliseen käyttöön, aiheutuu siitä ongelmia, jotka mainittu kuulemisvaiheessa mm. parkkipaikkoja ei ole osoitettu lupahakemuksessa, esteellisyysvaatimuksia ei huomioitu sekä aiheutuva haitta rajanaapurille tässä tapauksessa valittajalle ja hänen naapurikiinteistöissä harjoittamalle liiketoiminnalle.

Valmistelijan vastaus: Rakennuslupaa haettiin olemassa olevien neljän rinteeseen rakennetun loma-asunnon käyttöön. Rakennusvalvonta ei valvo sitä, ovatko saunan käyttäjät ulkopuolisia, hakijan rinnemökeistä vai kumppanin / kilpailijan loma-asunnoista, joten päätöksessä ei voida rajoittaa saunan käyttäjiä.

8. Saunarakennuksen käyttö aiheuttaa merkittävää haittaa etäisyyksien ja sijoittelun vuoksi valittajan ja hänen omistamien yhtiöiden majoitustilojen käyttöön ja turvallisuuteen mm. melu, sijoittelusta aiheutuvat esteettiset haitat (suora näköyhteys saunatiloihin).

Valmistelijan vastaus: Rakennuslupa on myönnetty 24 m² kokoiselle saunarakennukselle ranta-asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle ja hallinnonjakosopimuksen mukaiselle rakennuspaikalle B, jossa oli jäljellä rakennusoikeutta. Rakennuksen käyttötarkoitus ei poikkea alueella jo olevien rakennusten käyttötarkoituksista.

Esityslistan ohessa:

- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 13.10.2022
- Varjolan matkailualueen ranta-asemakaava
- Hallinnonjakosopimus, 19.3.2021
- Rakennuslupapäätös 2022-195
- Rakennusluvan 2022-195 pääpiirustukset

Esittelijä

Ympäristötoimenjohtaja Jukka Lappalainen

Päätösehdotus

Lupalautakunta esittää lausuntonaan, että valitus tulee perusteettomana hylätä ja rakennuslupapäätös 2022-195 saunan rakentamisesta pysytetään.

Perustelut:

Pääpiirustukset on laatinut pätevä, vastuullinen suunnittelija, joka vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta. Rakennusvalvonnan vaatimassa alueleikkauksessa on esitetty myös yläpuolisen loma-asunnon sijainti ja korkeusasema. Lisäpaikoitukselle ei ole tarvetta, sillä saunarakennus palvelee olemassa olevia loma-asuntoja. Lupaehdoissa on varauduttu mahdollisen tukimuurin rakentamiseen, jonka tarkoitus on poistaa yläpuolisten rinteiden sortumariski. Suunnitelmissa tukimuuria ei oltu nähty tarpeelliseksi esittää. Paikan päällä pidettävälle katselmukselle ei nähdä tarvetta rakennuksen

vähäisyyden takia. Saunalta ei vaadittu esteettömyyttä, sillä alueella on ennestään esteettömiä saunoja. Rakennusvalvonta ei pystynyt ennustamaan, että yrittäjät riitautuisivat keskenään ja kumppanista tulisi kilpailija. Rakennusvalvonta ei valvo sitä, ovatko saunan käyttäjät ulkopuolisia, hakijan rinnemökeistä vai kumppanin / kilpailijan loma-asunnoista, joten päätöksessä ei voida rajoittaa saunan käyttäjiä. Rakennuslupa on myönnetty 24 m² kokoiselle saunarakennukselle ranta-asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle ja hallinnonjakosopimuksen mukaiselle rakennuspaikalle B, jossa oli jäljellä sekä ranta-asemakaavan että hallinnonjakosopimuksen mukaista rakennusoikeutta. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa jo alueella olevien rakennusten / rakennuksissa olevien tilojen käyttötarkoitusta.

Päätös

Ympäristötoimenjohtajan esitys hyväksyttiin.