

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle valitukseen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 26.01.2022 § 12, oikaisuvaatimukseen annettu päätös rakennuslupapäätöksestä 2021-668, 734-639-1-95

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.01.2022 § 12

Valmistelija

tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen, sirpa.tuominen@salo.fi, 044-778 2306

Taustaa

Kiinteistölle 734-639-1-95, [REDACTED], hakijana [REDACTED], on myönnetty rakennuslupa olemassa olevan saunarakennuksen laajentamiseksi pukuhuoneella olemassa olevalle katetulle terassille. Lisäksi autotalliosa ja katettu terassi puretaan, ja keltainen seinäpaneeli vaihdetaan mustaan kuultavaan hirsipaneeliin.

Kaupunki on kuullut naapurit 734-639-1-13, 639-4-0 ja 639-1-327. Lisäksi naapurilta 639-4-0 on pyydetty suostumus sijaintiin alle 4 metriä rajasta.

Naapuri 734-639-1-13, [REDACTED] jätti hakuvaiheessa huomautuksen, jossa hän vastustaa kaikenlaista lisärakentamista, mm. koska rakennus on liian lähellä heidän rakennustaan ja toisen puolen naapurin rajaa, eikä toiminta ole kaavan mukaista vaan tontti on osoitettu asumistarkoitukseen. Hän myös kyseenalaistaa uuden pukuhuoneen todellisen käyttötarkoituksen, suunnitelmien kelvollisuuden ja naapurien uudelleen kuulemislaajuuden.

Lupapäätöksessä todettiin, että kaikki ne naapurit on tiedotettu, joiden etuun tai asemaan muutos vaikuttaa.

Rakennuspaikka on asemakaavassa asuinrakennuksen rakennuspaikka, mutta kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaan olemassa olevan saunan muutostyöt ovat mahdollisia rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennusoikeutta on todettu olevan 30 k-m², eikä sitä nyt ylitetä.

Lupahakemuksen alainen sauna ja naapuri asuinrakennus ovat kumpikin vanhoja rakennuksia, molemmat ovat rakennettu ilman ulkoseinien palo-osastointia. Nyt haettavan sauna muutostyön myötä saunan kaikki ulkoseinät osastoidaan niin, että nykyiset palomääräykset täyttyvät.

Rakennusvalvonnalla ei ole perusteita epäillä pukuhuoneen käyttötarkoitusta, ja naapureille toimitetut suunnitelmat ovat olleet riittävän tarkkoja, jotta naapurin kuuleminen on voitu suorittaa.

Oikaisuvaatimus

Naapuri 734-639-1-13 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän vaatii, että myönnetty rakennuslupa kumotaan kaavan ja määräysten vastaisena, ympäristöön sopimattomana sekä naapurin oikeuksia loukkaavana.

Naapurin mukaan lupahakemus tulee käsitellä olemassa olevan kaavan mukaisesti. Hänen mukaansa alle 10 metriä leveä alue kaavatontista, jonka pääosa on eri omistajan loma-asuntokäytössä, ei ole kelvollinen toisen käyttäjän rantasaunan rakennuspaikaksi, asemakaavassa AO tontti nro 4 on osoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi. Naapurin mukaan kysymys on nyt merkittävästä laajentamisesta eikä peruskorjauksesta, jonka suhteen kaupunkisuunnittelu oli lausunnossaan myönteinen.

Hankkeeseen ryhtyneen kuuleminen

Salon rakennusvalvonta pyysi vastinetta hakijalta. Hakija ilmoitti, että hänellä ei ole tarvetta antaa vastinetta, ei ole mitään lisättävää.

Rakennusvalvonnan selvitys

Rakennustoimenpiteet, joille lupaa on haettu, kohdistuvat vuonna 1956 rakennettuun saunarakennukseen.

Tämän jälkeen rakennukseen on lisätty autotalliosa ja katettu terassi ilman lupakäsittelyä. Tätä asiaa on käsitelty eri oikeusasteissa, ja kiinteistön omistaja on veloitettu purkamaan luvattomat rakenteet.

Nämä ovat nyt tarkoitus purkaa sekä hakea lupa rakennuksen laajentamiseksi pukuhuoneella. Samalla rakennuksen ja alueen paloturvallisuutta parannetaan osastoimalla rakenteet nykymääräysten mukaiseksi.

Sauna ja laajennusosa sijaitsevat yli 4 metrin päässä naapurin 734-639-1-13 rajasta, ja koko rakennus palo-osastoidaan, joten ko. naapurin suostumusta sijaintiin ei ole tarvittu.

Nykyinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1993 ja kaavassa alue on määriteltä AO-alueeksi, alueella ei ole sitovaa tonttijakoa. Saunarakennus on kaavan voimaantullessa ollut olemassa.

Olemassa olevan rakennuksen käyttö ja maltillinen laajentaminen ovat mahdollisia, eivätkä muuta olennaisesti rakennuksen käyttöä.

Rakennuksen laajentaminen ei ylitä alueen rakennusoikeutta eikä rakennusjärjestyksessä sallittua saunarakennuksen maksimikokoa. Sauna ja laajennusosa sijoittuvat kaavan rakennusalalle.

Suunnitelmat ovat pätevän suunnittelijan laatimat ja rakennusvalvonnassa hyväksytyt riittävän tasoiseksi hankkeen laajuus ja vaativuus huomioiden.

Todettakoon lisäksi, että alueella on asemakaavan muutos vireillä, mutta alue ei ole rakennuskiellossa. Suunnitellut toimenpiteet eivät ole ristiriidassa kaavaluonnoksen periaatteiden kanssa.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää valmistelusta ilmenevin perustein oikaisuvaatimuksen.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset
Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.04.2022 5880/10.03.00.09/2021	
Valmistelija	tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen, sirpa.tuominen@salo.fi , 044 778 2306

██████████ on tarkastusrakennusmestari myöntänyt rakennusluvan olemassa olevan saunarakennuksen laajentamiseksi pukuhuoneella olemassa olevalle katetulle terassille. Lisäksi autotalliosa ja katettu terassi puretaan, ja keltainen seinäpaneeli vaihdetaan mustaan kuultavaan hirsipaneeliin.

Naapurikiinteistön omistaja ██████████ teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta päätti hylätä 26.01.2022 kokouksessaan.

██████████ on valittanut lautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa asiasta. Lausunnon määräajalle on saatu lisäaikaa 22.4.2022 saakka.

Valituksen perustelut

██████████ vaatii valituksessaan, että rakennuslupa kumotaan, koska sen on kaavan ja määräysten vastainen, ympäristöön sopimaton sekä naapurin oikeuksia loukkaava, eivätkä suunnitelmat täytä niille määrättyjä vaatimuksia.

Valituksen tekijän mukaan hanke ei ole olemassa olevan asemakaavan mukainen eikä rakennuspaikalla ole tarvittavaa rakennusoikeutta. Asemakaavassa rakennuspaikka on merkitty AO-rakennuspaikaksi, joka hänen mukaansa on vain asuinkäyttöön tarkoitettu rakennuspaikka. Lisäksi hanke on saunan merkittävä laajentaminen suurella pukutilalla, ei pelkkä peruskorjaaminen.

Rakennuspaikka on kapea maa-alue, joka rajoittuu järvenrantaan. Valituksen tekijän mielestä laajennus jyrkkään rinteeseen ei sovellu avoimeen järvenrantamaisemaan. Hän olisi myös edellyttänyt vastarannalla olevan Metsähallituksen kiinteistön kuulemista, sekä lausunnon pyytämistä museovirastolta, koska hänen asuinrakennuksensa on museoviraston toimesta inventoitu.

Valituksen tekijä on huomauttanut myös suunnitelmien puutteellisuudesta, rakennushankkeen vaativuusluokasta sekä suunnittelijan kelpoisuudesta.

Rakennusvalvonnan lausunto valitukseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta toistaa osaltaan oikaisuvaatimuksessa esittämänsä perusteet.

Rakennustoimenpiteet kohdistuvat vuonna 1956 rakennettuun saunarakennukseen.

Tämän jälkeen rakennukseen on lisätty autotalliosa ja katettu terassi ilman lupakäsittelyä. Tätä asiaa on käsitelty eri oikeusasteissa, ja kiinteistön omistaja on veloitettu purkamaan luvattomat rakenteet.

Nämä ovat nyt tarkoitus purkaa sekä hakea lupa rakennuksen laajentamiseksi pukuhuoneella. Samalla rakennuksen ja alueen paloturvallisuutta parannetaan osastoimalla rakenteet nykymääräysten mukaiseksi.

Saunan laajennusosa sijaitsee yli 4 metrin päässä naapurin 734-639-1-13 rajasta ja se palo-osastoidaan, joten laajennus ei rasita naapurikiinteistön käyttöä eikä suostumusta sijaintiin näin ollen ole edellytetty. Ainoastaan jo olemassa oleva saunarakennus sijaitsee alle 4 metrin päässä rajasta. Tämän osan paloturvallisuuden parannus ei heikennä alkuperäisen luvan mukaista tilannetta.

Valituksessa mainittu terassi on kapea, kattamaton, rakennukseen pääsyn mahdollistava käyntiterassi. Topten:in pientalokortin mukaan tämän ei katsota heikentävän paloturvallisuutta.

Nykyinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1993 ja kaavassa alue on määritelty AO-alueeksi, alueella ei ole sitovaa tonttijakoa. Talousrakennuksen, kuten saunan sijoittaminen AO-alueelle on sallittua. Saunarakennuksen suunniteltu kerrosala on 30 m². Tämä on sekä rakennuspaikan rakennusoikeuden että Salon rakennusjärjestyksen mukainen. Salon kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan hyväksynyt 30 neliön rakennusoikeuden saunalle, eikä saunarakennuksen sijaintia ole AO-rakennuspaikalla kyseenalaistettu.

Vanha saunarakennus sijaitsee rinteessä, joka laskee rantaan. Laajennusosa sijoittuu rannan puoleiselle sivulle, jossa maasto laskee. Asemakaava ei kiellä korkeata sokkeliä, ja laajennus sijaitsee asemakaavan rakennusalueella, joten perusteita laajennusluvan hylkäämiseen rannan puolelle ei ole.

Naapurikiinteistöinä kuullaan viereiset sekä tien toisella puolella olevat kiinteistöt, ja ne, joiden etuun katsotaan olevan rakennushankkeen johdosta vaikutuksia. Lähin vastaranta sijaitsee noin 160 metrin päässä, eikä laajennushankkeella katsota olevan oleellista vaikutusta vastarannan toimintaan tai mahdollisiin hankkeisiin.

Rakennusvalvonta pyytää oman harkintansa mukaan tarvittavia viranomaislausuntoja käsittelyn tueksi. Rakennushankkeisiin liittyvissä laeissa ja asetuksissa on erinäisiä määräyksiä, milloin eri tahoja on rakennusvalvonnan kuultava, myöskin kaavassa on voitu lausuntoa edellyttää. Tässä tapauksessa näitä ei ole.

Asemakaavassa saunarakennusta ei ole suojeltu, eikä rakennuspaikka kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kysymys on talousrakennuksen laajentamisesta, joten hanketta on voitu käsitellä tavanomaisena.

Rakennusvalvonta on hyväksynyt esitetyt suunnitelmat riittävän tasoisina hankkeen laajuus ja vaatavuus huomioon ottaen. Olennaiset asiat ovat tulleet kaikille hankkeen osapuolille selviksi. Pää- ja rakennussuunnittelijana on rakennusarkkitehti, jolla on yli 10 vuoden työkokemus, joten rakennusvalvonta on todennut hänet päteväksi kyseiseen tehtävään.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa rakennuslupaa koskevassa asiassa valmistelun mukaisen lausunnon. Valitus esitetään hylättäväksi. Pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Turun hallinto-oikeus