

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2019-715 sauna - vierasmaja, kiinteistö 445-548-8-14

858/10.03.00.03/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2019 § 188

Valmistelija

Kaupunginlakimies Monica Avellan , puh 044 358 5727

EsittelijäJohtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut oikaisuvaatimuksensa asioilla jotka liittyvät toiseen kuin nyt kyseessä olevaan rakennuslupaan. Hän perustaa oikaisuvaatimuksensa siihen että hän katsoo että rakennuslupa 2018-763, autotalli / varasto 55 m², on virheellinen. Tämä rakennuslupa on myönnetty 5.10.2018, ja on näin ollen lainvoimainen ja rakennuksen loppukatselmuskin on jo tehty. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ostanut naapuritilan 29.10.2018, eikä häntä näin ollen ole kuultu tämän autotalli/varaston rakennuslupahakemuksen johdosta.

Kiinteistö Lycknäs 445-548-8-14 sijaitsee Haverö Norrbackan ranta-asemakaava-alueella. Kaavaan on hyväksytty "ta-rakennusruutu", joka sijaitsee alueella joka muilta osin on metsätalousaluetta. Tämä ta-alue on kaavan mukaan enintään 50 kerrosala-m²:n suuruisen talousrakennuksen kerrosala. Tämä ta-alue sijaitsee erillispientalojen korttelialueen ulkopuolella metsätalousalueella.

Nyt kyseessä oleva rakennuslupa 2019-715, johon vaaditaan oikaisua, koskee sauna-vierasmaja yhdistelmää, kerrosalaltaan 50 m². Tämä sijaitsee AO-alueella, eli erillispientalojen korttelialueella. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalle saadaan rakentaa asuinrakennus, saunarakennus, vierasmaja, savusauna sekä sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 200 m², saunan ja vierasmajan sallittu enimmäiskerrosala on 25 m². Kuten rakennusluvasta ilmenee, rakennusoikeudesta on aiemmin käytetty 150 m², ja näin ollen sauna-vierasmaja yhdistelmän rakentaminen, kokonaiskerrosalaltaan 50 m², on ranta-asemakaavan mukaista. Aiemmin rakennettu kerrosala 150 m² ja tämän rakennusluvan mukainen kerrosala ovat yhteensä kaavan edellyttämän enimmäiskerrosalan mukainen eli 200 m².

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii että rakennusluvan 2019-715 mukaisen sauna-vierasmajan kerrosalaa on pienennettävä vähintään 5,3 m², eli vastaavalla määrällä kuin ta-rakennusalalla sijaitseva autotalli /varastorakennus ylittää kaavassa sallitun kerrosalan. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii että saunan ja vierasmajan välissä sijaitsevan katetun terassin pinta-alaa on piennettävä rakennusjärjestyksessä sallitun mukaiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistö sekä muut Haverö Norrbackan ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat ovat RA-rakennuspaikkoja, tätä oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa AO-rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Ne

sijaitsevat loma-asuntojen korttelialueella. AO-alueen ja RA-alueen kaavamääräykset vastaavat toisiaan mitä tulee enimmäiskerrosalaan ja rakentamista koskeviin muihin määräyksiin, mutta AO-alueella sijaitsevalle Lycknäsin tillalle on varattu ta-rakennusala erillisen talousrakennuksen rakentamista varten. Tämän erillisen ta-rakennusalan rakentamista on arvioitava itsenäisesti, ja AO-korttelialueen rakentamista on arvioitava erillään ja itsenäisesti suhteessa ta-rakennusalaan, koska ne ovat kaksi erillistä rakennusala omine määräyksineen. Voidaan todeta että rakennusluvan 2019-715 mukainen rakentaminen täyttää ranta-asemakaavan AO-alueen kaavamääräykset mitä tulee sallittuun enimmäiskerrosalaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukseen kehikollisen preussurakennuksen purkamisesta tarkastusinsinööri Östman on jo rakennuslupapäätöksessä voinut todeta että se oli purettu kun MRL § 133:n mukainen katselmus suoritettiin 18.10.2019 kiinteistöllä.

Liitteet

1. Oikaisuvaatimus 6.11.2019 liitteineen 1 - 3
2. Rakennuslupa 2019-715 § 1038
3. Asemapiirros
4. Haverö-Norrbacka ranta-asemakaava

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen koska rakennuslupa 2019-715 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain, Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen sekä rakennuspaikkaa koskevan ranta-asemakaavan määräykset.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että rakennuslupaa 2019-715 kuitenkin on muutettava siltä osin ettei kyseessä ole maankäyttö- ja rakennuslain 175 § mukainen vähäinen poikkeaminen, koska rakennus sijoitetaan ranta-asemakaavan mukaisen rakennuspaikan rajan maanpuoleiselle osalle. Näin ollen rakentaminen on kaikilta osin määräysten mukaista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

_____ tarkastusinsinööri
Markus Östman, rakennusvalvonta