

6.11.2019

858/10.03.00.03/2019

Paraisten kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Rakennusvalvonta@parainen.fi

Oikaisuvaatimus sauna-vierasmajan rakennuslupa (rakennuslupa 2019-715) kiinteistölle Lycknäs (kiinteistötunnus: 445-548-8-14)

██████████ ovat 5.10.2018 tehdyllä päätöksellä saaneet rakennusluvan autotallille/varastolle. Rakennuksen osalta on tehty useita poikkeuksia Haverön-Norrbackan ranta-asemakaavan määräyksistä, rakentamisoikeuden ylitystä koskevasta oikeuskäytännöstä ja paloturvallisuuskäytännöstä.

Ranta-asemakaavan mukainen talousrakennuksen enimmäiskerrosala on ylitetty 11 %:lla, mikä on paitsi vastoin kaavamääräystä myös vastoin rakennusoikeuden ylityksestä vallitsevaa oikeuskäytäntöä (esim. Hirvonen, K. 2016: Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn, https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/123474/Raportteja_58_2016.pdf?sequence=2&isAllowed=y). Rakennusta koskevassa naapurin suostumuksessa ei ole esitetty poikkeamista enimmäiskerrosalasta, vaikka käytetyssä kaavakkeessa on pitänyt esittää kaikki poikkeamat vahvistetuista määräyksistä, eikä naapurille ole esitelty autotallin/varaston muoto- eikä korkeussuhteita (liite 1 ja suullinen tieto ██████████). Autotallin/varaston rakennuslupan hakemuksessa on näin ollut merkittäviä puutteita naapurin kuulemisessa.

Kerrosalan ylitys talousrakennukselle ylittää vähäisenä yleisesti pidetyn 10 %:n rajan. Enimmäiskerrosalasta poikkeamisen kynnystä voidaan pitää alhaisempaa esim., jos talousrakennus halutaan rakentaa rakennusjärjestyksessä sallittua suuremmaksi ja asuinrakennus vastaavasti pienemmäksi, jolloin voidaan ajatella, että hanke ei vaaranna tasapuolisuutta (Hirvonen 2016). ██████████ hankkeessa kuitenkin myös tontin kokonaisenimmäiskerrosala ylitetään tarkastusinsinööri Östmanin 1.11.2019 tekemällä rakennuslupapäätöksellä. Lisäksi rakentamisen enimmäismäärän ylitystä harkittaessa merkitystä on rakennuspaikan lähialueiden rakentamistilanteella (Hirvonen 2016). ██████████ hankkeessa talousrakennuksen rakentamispaikka sijaitsee alle metrin (rakennuslupapäätöksessä 80 cm:n) etäisyydellä naapurin rajasta ja naapurin loma-asunnon rakennuspaikalta. Hirvosen (2016) mukaan rakennuspaikan sijaitessa lähellä muuta loma- tai pysyvää asutusta lupaa haettaessa on arvioitava, voidaanko muillekin vastaavassa asemassa oleville myöntää haetun suuruinen rakentamisen enimmäismäärän ylitys.

Ranta-asemakaavan talousrakennukselle tarkoitetun enimmäiskerrosalan ylitys yli 10 %:lla alle metrin (rakennuslupapäätöksessä 80 cm:n) etäisyydellä naapurin rajalta niin, että myös tontin kokonaisenimmäiskerrosala ylitetään, vaarantaa naapureiden tasapuolisen kohtelun erittäin merkittävästi.

Haverön-Norrbackan ranta-asemakaavan määräysten mukaan rakennukset tulee rakentaa muodoltaan ja mittasuhteiltaan siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa. ██████████ autotalli/varasto sijaitsee alle metrin (rakennuslupapäätöksessä 80 cm:n) etäisyydellä naapurin rajasta muodostaen yli 4 metriä korkean pystysuoran seinän maan pinnasta 8.5 metrin matkalle naapurin rajalle. ██████████ autotalli heikentää kaavamääräysten vastaisesti erittäin merkittävästi lähimaisemakuvaa sekä muodoltaan että mittasuhteiltaan.

Lisäksi [REDACTED] ovat saaneet rakentaa autotallin/varaston alle metrin (rakennuslupapäätöksessä 80 cm:n) etäisyydelle naapurin loma-asunnon rakennuspaikasta ilman palomuuria tai -osastointia vastoin esim. rakennusvalvontojen yhtenäisiä käytäntöjä koskevaa ohjetta (Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt 2018: Pientalon palokortti, <http://www.pksrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-117b01D.pdf>), jonka mukaan alle metrin päähän naapurin rajasta rakennettaessa vaaditaan tiukimman mahdollisen määräyksen mukainen palomuri. [REDACTED] on saanut erittäin merkittävän, useiden tuhansien eurojen hyödyn poikkeamisesta voimassa olleista paloturvallisuuskäytännöistä. Allekirjoittaneelle naapuritontin omistajana Paraisten rakennusvalvonnan rakennustarkastaja Koskinen on sen sijaan ilmoittanut, että jos halutaan rakentaa alle 10 metrin etäisyydelle [REDACTED] autotallista/varastosta, vaaditaan palo-osastointi (liite 2). [REDACTED] autotallin/varaston rakennuslupapäätöksen ja allekirjoittaneen liitteessä 2 esittämän kysymyksen välillä paloturvallisuuskäytännöt ovat pysyneet ennallaan.

[REDACTED] ovat päässeet vaikuttamaan myös Haverön-Norrbackan ranta-asemakaavan muodostamisprosessiin osayleiskaavasta (Nauvon rantayleiskaavasta). Osayleiskaavassa sekä [REDACTED] että allekirjoittaneen omistamien tonttien loma-asumista varten tarkoitettu rakennuspaikka ulottuu tonttien yli 15 metriä korkeiden mäkien laelle. [REDACTED] tontille on ranta-asemakaavassa saanut rakentaa erillispientalon mäen laelle, kun allekirjoittaneen omistamasta tontista loma-asuntorakennuksen rakentamisoikeus on rajattu pois mäen laelta. Lisäksi [REDACTED] on saanut 50 m² muita kaava-alueen rakennuspaikkoja suuremman rakennusoikeuden talousrakennukselle, joka on sijoitettu suoraan naapuritontin loma-asunnon rakennuspaikkaa vasten harvaan rakennetulla haja-asutusalueella.

Edellä mainitut huomioiden herää vahva epäily [REDACTED] laajamittaisesta erityiskohtelusta Paraisten kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoitusyksikön taholta, jotka valvovat edellä mainittujen määräysten ja käytäntöjen toteuttamista. [REDACTED] autotallin/varaston kohdalla tehdyistä useista määräyksistä ja käytännöistä poikkeamisista johtuen maanomistajien tasapuolinen kohtelu naapureiden välillä (perustuslaki 6.2 §) on erittäin merkittävästi vaarantunut. Lisäksi kyseessä olevalla Haverön-Norrbackan ranta-asemakaava-alueella kaikkien tonttien kokonaisenimmäiskerrosalan ylitys vastaavalla tavalla kuin [REDACTED] hankkeessa (tarkastusinsinööri Östmanin 1.11.2019 tekemällä päätöksellä) johtaisi merkittävään yllirakentamiseen ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vaarantumiseen.

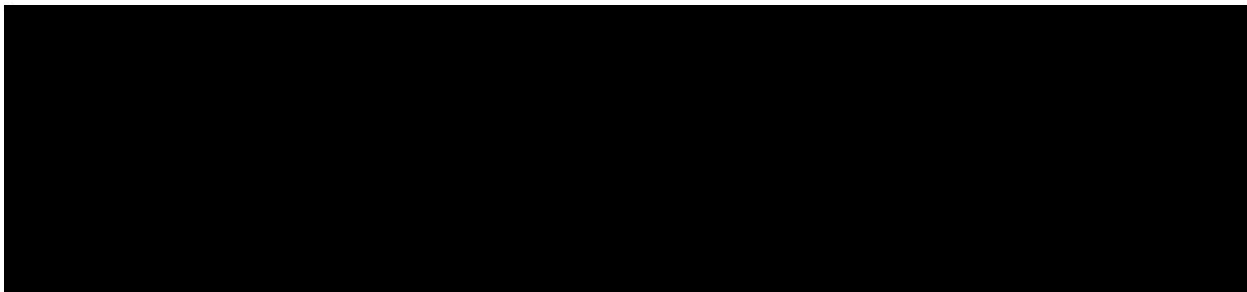
[REDACTED] AO-rakennuspaikan 200 m² enimmäiskerrosalaa on rajoitettava talousrakennuksen rakennusalalle rakennetun ylityksen verran, eli 5,3 m². 1.11.2019 tehdyllä tarkastusinsinööri Östmanin päätöksellä rakennuslupan saaneen sauna-vierasmajan (rakennuslupa 2019-715) kerrosalaa on näin pienennettävä vähintään 5,3 m² ja samassa suhteessa rakennuksen katetun terassin pinta-alaa on pienennettävä Paraisten rakennusjärjestyksessä sallitun mukaiseksi. [REDACTED] tontilta on purettava kehikolliset pressurakennukset, joita rakennusvalvonta ei ole vaatinut purettaviksi (liite 3).

Turussa 6.11.2019

[REDACTED]
kiinteistön 445-548-8-21 omistaja

JAKELU:

- 1) Paraisten kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta, Rakennusvalvonta@parainen.fi;



- 2) Paraisten kaupunki, kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, [redacted]
- 3) Paraisten kaupunki, kaupunginlakimies Monica Avellan, [redacted]

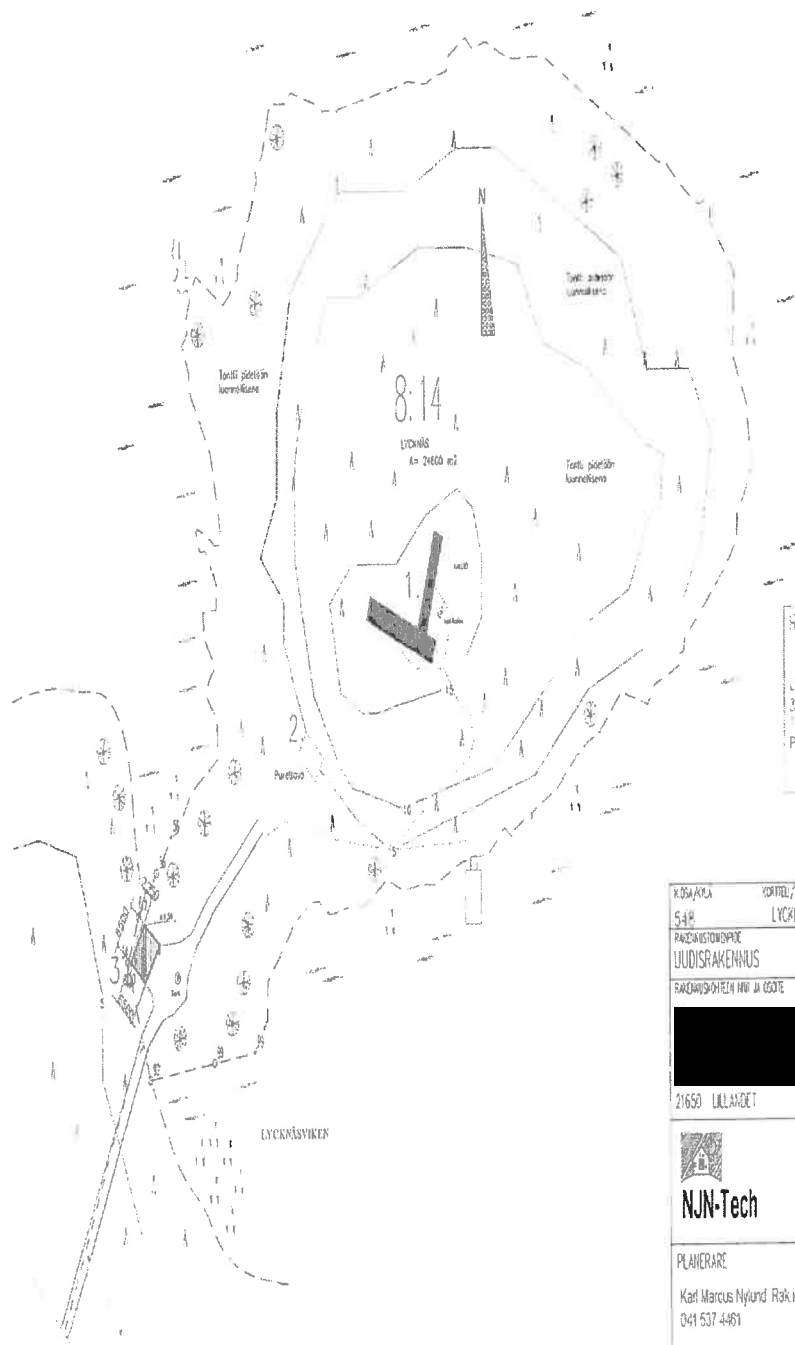
**ILMOITUS HANKKEEN VIREILLE TULOSTA,
SELVITYS NAAPURIN KUULEMISESTA JA TARVITTAESSA SUOSTUMISESTA**

Toimitettava lupavaiheessa (MRL 173§, 133§)

| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| 1. Rakennus- paikka | Kaupunginosa/kylä <i>Parainen Haverö</i> | Tilan nimi/Korttelin nro <i>Lyckväjs</i> | Tontin nro <i>445-548-8-14</i> | Tontin pinta-ala m ² <i>2,4602</i> |
| | Tontin tai rakennuspaikan osoite <i>Lyckväjsintie 57, 21650 Lillandet</i> | | | |
| 2 Hakija |  | | | |
| 3 Toimen- pide | Rakentamisen tai toimenpiteen kohde <i>Uudisrakennus</i> | | Rakennuksen käyttötarkoitus <i>Autotalli / Varasto</i> | |
| | Pohjapinta-ala m ² <i>55</i> | Kerrosala m ² <i>55</i> | Tilavuus m ³ | Kerrostien määrä <i>1</i> |
| | | | | Asuntojen määrä <i>-</i> |
| | Hakemus edellyttää vanhojen rakenteiden / rakennusten purkamista <input type="checkbox"/> Kyllä <input checked="" type="checkbox"/> Ei | | | |
| 4 NAAPURIN KUULEMINEN | <input type="checkbox"/> Olemme tutustuneet ____ / ____ / ____ päivättyyn rakennuslupa/poikkeamislupa / toimenpidelupahakemukseen (turha yliviivataan) ja ____ / ____ / ____ päivättyihin asemapiirrokseen / pohjapiirrokseen / julkisivupiirrokseen. Allekirjoittaneella ei ole huomautettavaa kyseisen hankkeen johdosta. Tämän todistamme allekirjoituksellamme sekä merkitsemällä hyväksyntä oheiselle asemapiirrokselle. <input type="checkbox"/> Esitämme hankkeen johdosta seuraavat huomautukset: _____ _____ | | | |
| 5 NAAPURIN SUOSTUMUS | Rakennushanke poikkeaa vahvistetuista määräyksistä seuraavasti <i>Rakennus tulee läivimilläään ylös metrin etäisyydelle</i> <i>naapurin rajasta.</i> | | | |
| TÄYTETÄÄN AINA KUN TARVITAAN NAAPURIN KUULEMINEN | <input checked="" type="checkbox"/> Olemme tutustuneet ja suostumme ____ / ____ / ____ päivättyyn rakennuslupahakemukseen ja <i>5.7.2018</i> päivättyihin asemapiirrokseen / pohjapiirrokseen / julkisivupiirrokseen. Allekirjoittaneella ei ole huomautettavaa kyseiseen hankkeen johdosta. Tämän todistamme allekirjoituksellamme sekä merkitsemällä hyväksyntä oheiselle asemapiirrokselle. <input type="checkbox"/> Esitämme hankkeen johdosta seuraavat huomautukset: _____ _____ | | | |
| 6 |  | | | |
| | Kaupunginosa/kylä <i>Parainen Haverö</i> | Tilan nimi/Korttelin nro <i>Noorbacka</i> | Tontin nro <i>445-548-8-30</i> | |
| | Aika ja Paikka <i>08.07.18 Nauvo</i> | Allekirjoitus  | | |

Ohje: Lupa hakija täyttää kohdat 1-3, sekä kohtaan 5 selityksen millä tavalla poiketaan, naapuri kohdat 4-6

ASEMAPIIRUSTUS 1:1000



| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|
| RAKENNUSTYYPPI: | A0 | Yh. vah. rakennus: | 8000 |
| | | 1. Päärakennus: | 150 m ² 50 m ² |
| | | 2. Vapaa-ajan: | 1000 m ² |
| Liikenne- ja | | | |
| 3. Autotalli/versta | 55 m ² | | |
| 4. Porras | 100 m ² | | |
| 5. Puutarha | 25 | | |

| K.O.S.A.K.A | KORTTELI/TA | KORTTELIN | MAKUNNAN ARVONLASKUKÄYTTÖ |
|-------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------|
| 54H | LYCKNÄS | 8:14 | |
| RAKENNUSKATEGORIA | UUDISRAKENNUS | RAKENNUS | JAKSIN |
| RAKENNUSKATEGORIA | UUDISRAKENNUS | PÄÄRAKENNUS | TUOJA/TOO |
| RAKENNUSKATEGORIA | UUDISRAKENNUS | RAKENNUS | MITTAKA |
| 21650 | LULLADET | ASEMAPIIRUSTUS | 1:1000 |
| | NJN-Tech Oy Ab | SUUNTELUN | ARK |
| PLANERARE | Karl Marcus Nylund Rakennus/BI&S | 041 537 4461 | MITTOS |
| PAIVAYS | 05.07.2018 | NO 40 | TED.NIKI |

Liite 2.

Lähtettäjä: [REDACTED]
Aihe: Re: Kysymys rakentamispaiakasta
Päivämäärä: 25. elokuuta 2019 klo 15.21.53 UTC+3
Vastaanottaja: Kenneth Koskinen <[REDACTED]>

Hei Kenneth,

kysyn vielä, että kun autotalli kiinteistölle 445-548-8-14 Haverössä on rakennettu 80 cm päähän tontistamme 445-548-8-21, niin onhan siinä alla olevan ohjeen mukaan vaadittu EI(M) 60 palomuuuri tai osastointi, sitä tuo ohje vaatii?

Yst. terveisin,

Lähtettäjä: [REDACTED]
Aihe: Re: Kysymys rakentamispaiakasta
Päivämäärä: 25. elokuuta 2019 klo 16.08.27 UTC+3
Vastaanottaja: Kenneth Koskinen <[REDACTED]>

"Jos rakennetaan alle 4 m etäisyydelle rajasta eikä rakenneta tämän ohjeen mukaista osastointia tai palomuuria, on osastoinnin tai palomuurin poistosta perustettava rakennusrasite (MRL 158 §, MRA 80 §, Paloasetus 30 §)."

[REDACTED]
[REDACTED]
Aihe: Sv: Kysymys rakentamispaiakasta
Päivämäärä: 26. elokuuta 2019 klo 11.37.04 UTC+3
[REDACTED]

Terve

Lupakäsittelijä on katsonut rakennuspaikan oleva MRA 57 § mukaan ja naapuri on antanut suostumus rakentaa lähempänä kun 5m rajasta.

Täällä perustella ei ole pyydetty osastoiva seinä. Jos naapuri nyt halua rakentaa lähempänä kun 10m tästä rakennuksesta hänellä on rakennettava riittävä osastintti.

Rakennusrasite ei tarvitaan kun rakennus on kokonaisuudessa omalla kiinteistöllä.

Naapurikiinteistön ohjeellinen rakennuspaikka päärakennukselle kaavan mukaan sijaitse yli 10m autotalista.

t.

Kenneth Koskinen
Byggnadsinspektör / Rakennustarkastaja

Strandvägen 28 / Rantatie 28
21600 Pargas
+358 40 488 5700

http://www.pargas.fi/web/tjanster/byggande/sv_SE/byggare/

Liite 3.

Vaatiiko pressukatoksen luvan?

Pressukatoksen ei ole sallittu autosuojana ollenkaan, joten sille ei voida myöntää lupaa siihen tarkoitukseen. Tilapäisesti rakennuspaikan tavaroita voi suojata pressuilla ilman lupaa. Jos pressukatokseen rakennetaan runko, tarvitsee se luvan, kuten muukin rakentaminen samoilla säännöillä. Pressukatosta koskee myös ympäristöön soveltuvuussäännökset, kuten muutakin rakentamista. (https://www.parainen.fi/web/byggare/fi_FI/faq/)