

Rakennusvalvonta

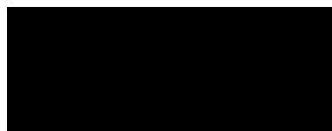
Rakennuslupa 2020-175  
Päätöspäivämäärä 24.04.2020

Pykälä 312  
Valmistelija Salwa Hanna

**Rakennuspaikka**

445-508-2-159  
Pinta-ala 6500.0  
Valonientie 103  
21600 PARAINEN

**Hakija**



**Toimenpide**

Vierasmaja 20 m<sup>2</sup>

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	20.0	20.0	55.0

Tavanomainen

**Lausunnot**

Paloviranomainen  
Tekninen työryhmä

**Hakemuksen liitteet**

Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen [REDACTED] 2:131 2:32 2:105 2:71  
Julkisivujen värityssuunnitelma: Julkisivujen värityssuunnitelma  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus  
Asemapiirros: Asemapiirros  
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Ote yleiskaavasta  
Todistus hallintaoikeudesta: Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen [REDACTED] 2:160 2:161 2:162  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen 2:110  
Naapurin huomautus: Naapurin huomautus 09.03.2020  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen, lähetetyt  
Naapurin huomautus: Naapurin huomautus - 22.04.2020

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemus koskee osayleiskaava-alueelle suunniteltua talousrakennusta. Vierasmaja rakennetaan olemassa olevan saunarakennuksen viereen. Terassi rakennetaan yhteen saunarakennuksen kanssa.

Rakennuspaikan kaavamääräys on AO  
Rakennuspaikan pinta-ala on 6500 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus on vapaa-ajan käytössä talousrakennuksille 135 m<sup>2</sup>, josta vierasmaja saa olla 25 m<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus on 60 m<sup>2</sup>+45 m<sup>2</sup>  
Olemassa oleva saunan kerrosala on 25 m<sup>2</sup>  
Suunnitellun rakennuksen kerrosala on 20 m<sup>2</sup>, bruttopinta-ala 20 m<sup>2</sup>, katettu terassi on 17 m<sup>2</sup>

Kaava-alue kuuluu keskustan osayleiskaavassa asemakaavoitettavaan alueeseen, mutta olemassa olevien päärakennusten yhteyteen talousrakennusten luvan myöntäminen on mahdollista.

Uuden osayleiskaavan rakennuskielto ei ole tullut voimaan.

Hakija anoo lupaa saada poiketa rakennusjärjestyksen määräyksistä siltä osin kuin on kyse rakennuksen etäisyydestä rantaan.

Ote hakijan perusteluista: "Halutaan rakentaa olevan saunan yhteyteen uusi vierasmaja, saadaan yhtenäinen rakennelma pienelle alapihalle".

Rakennusjärjestyksen mukaan sauna / vierasmaja yhdistelmä on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Suunnitellun rakennuksen sijainti on lähimmillään 19,4 m etäisyydellä rantaviivasta niin, että vierasmaja olemassa olevan saunarakennuksen viereen on hyvin suojattu, rakennus tulee näin sopeutumaan ympäristöön ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan. Rakennus on 5 m<sup>2</sup> pienempi kuin rakennusjärjestys sallii vierasmajan olevan, joten sitä voidaan pitää perusteluna myös lähemmällä sijainnille rantaan. Tarkastusinsinööri on suorittanut alustavan paikkakatselmuksen ja suunniteltu rakennus sopii rakennuspaikalle ulkomuodoltaan ja väritykseltään. Rakennus ja sen sijainti ei vaikeuta tulevaa rakentamista, se on muilta osiltaan, kuin etäisyydestä rantaan, rakennusjärjestyksen mukainen ja soveltuu hyvin ympäristöönsä.

Poikkeusta voidaan yllä mainituin perustein pitää vähäisenä poikkeamisena säännöksistä. MRL 175 §:n säännösten mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan silloin, kun on kyse vähäisestä poikkeamisesta säännöksistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan hakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapureita on kuultu kahteen kertaan kirjallisesti niin, että toisella kertaan katselmuksen sijaista naapureille on lähetetty pääpiirustukset, suunnitelmat päivittyivät kuulemisten välissä. Hallituksen koronamääräysten vuoksi katselmusta ei voitu järjestää paikan päällä.

Naapuri 445-508-2-160 on jättänyt huomautuksen. Huomautus on liitteenä. Naapuri on miettinyt omistussuhteita ja lainhuutotodistuksen mukaan hakijat ovat kiinteistön omistajia, joten tässä ei ole epäselvyyttä. Kuka perheenjäsen rakennusta käyttää, ei ole rakennusvalvonnan valvottava asia. Naapuri on miettinyt myös rakennuksen käyttämistä ympärivuoden ja se on toki sallittua. Jokaiselle rakennuspaikalle voi rakentaa vierasmajan talous- ja kokonaisrakennusoikeuden puitteissa ja tässä rakennuspaikassa talousrakennusoikeus riittää hyvin.

Vähäinen poikkeaminen rantaviivasta on perusteltu ja Paraisten kaupungin linjan mukainen. Uudisrakennus tulee kauemmas kuin olemassa oleva, johon rakennus rakennetaan kiinni (mikä on sallittua rakennusjärjestyksessä) ja etäisyydestä poikkeaminen on noin 5 metriä, joka on vielä vähäisen poikkeamisen rajoissa. Tuleva rakennus on myös pienempi kuin sallittu vierasmajan koko on.

Rakennussuunnitelmat ovat kehittyneet lupavalmistelun aikana, minkä vuoksi naapureita kuultiin uudestaan uusilla suunnitelmilla, tämä on hyvä hallintotavan mukaista ja naapurit voidaan nyt katsoa tulleen kuulluksi MRL 133§:n edellyttämällä tavalla.

## Päätös

Hyväksytty

Johtava rakennustarkastaja hyväksyy hakemuksen MRL 175§:n nojalla rakennusluvassa annetuin ehdoin.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Paikan merkitseminen  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Sähköisesti toimitettu hakemus: Toimita päätöksen jälkeen leimatut piirustukset paperisena kahden viikon kuluessa päätöksen teosta rakennusvalvontaan.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen suunnitelmien toimittamista

Palovaroittimet on asennettava sähköverkkoon

Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen korkeusasema on tarkastettu pohjakatselmuksessa

Rakennuksen vastaavan työnjohtajan on pidettävä työmaalla tarkastusasiakirja. Työnjohtajan on allekirjoituksellaan todistettava että hän on hyväksynyt eri työvaiheet.

Kopio tarkastusasiakirjasta on loppukatselmuksen yhteydessä jätettävä rakennustarkastusviranomaiselle (MRL §150f).

Suojapuusto rannan ja rakennuksen välimaastossa on säilytettävä.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain, annettujen säännösten, määräysten, myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Ennen käyttöönottoa on kopio sähköpöytäkirjasta pöytäkirjasta toimitettava rakennustarkastusviranomaisille

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä

27.04.2020

Tämä lupapäätös on annettu julkisanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon sinä päivänä kun se on annettu.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja näin saada lupasianne Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnan ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja toimitettava Paraisten rakennusvalvontatoimistoon, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: [rakennusjarymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennusjarymparistolautakunta@parainen.fi). Oikaisuvaatimuskirjelmä on muutoksenhakijan tai hänen asiamiehensä allekirjoitettava. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi mihin päätökseen muutosta haetaan, mitä muutoksia päätökseen vaaditaan ja perustelut päätöksen muuttamiselle.

Parainen, päätöksen antopäivänä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

Osoite:

Paraisten kaupunki

Rakennusvalvonta

Rantatie 28, 21600 Parainen

[Byggnadstillsyn.Rakennusvalvonta@pargas.fi](mailto:Byggnadstillsyn.Rakennusvalvonta@pargas.fi)