

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2023-414, § 288

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.12.2023 § 184
901/10.03.00.02/2023

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

Taustaa

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2023-414, § 288, päätöspäivämäärä 20.11.2023. Lupapäätös käsittää uuden omakotitalon rakentamisen, lämpökaivon poraamisen, vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunan sekä pihavajan purkamisen. Naapuri on asiamiehen toimesta huomauttanut hankkeesta rakennuslupahakemuksen kuulemisten yhteydessä, mutta huomautuksen ei ole katsottu olevan rakennusluvan myöntämisen esteenä.

Oheismateriaali A § 184

Rakennuslupapäätös

Oikaisuvaatimus

Päätöksen tiedoksi saatuaan ko. huomautuksen tehnyt naapuri on jättänyt asiamiehen tekemänä oikaisuvaatimuksen rakennuslupapäätöksestä.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan aiempaan huomautukseen viitaten siihen, ettei rakennuslupaa olisi saanut myöntää ko. paikalle, vaan rakennusten tulisi sijaita lähempänä katualueen rajaa. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennus sijaitsisi 23-24 metrin etäisyydellä katualueen rajasta. Sijoittelun katsotaan haittaavan naapurin merinäköalaa.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan kaupunkisuunnittelun antamaan ”poikkeamislausuntoon” jolla olisi mahdollistettu rakentajan asuinrakennuksen sijoittelu myönnetylle paikalle. Tämän lausunnon kerrotaan koskeneen toista tonttia samalta asemakaava-alueelta ja käsittelevän asuin- ja talousrakennuksen etäisyyttä kadun puoleisesta rajasta. Oikaisuvaatimukseen on kirjattu, että rakennuslupapäätös tulee oikaista siten, että sijainnin tulee noudattaa alkuperäisiä asemakaavamerkintöjä ottamatta huomioon annettua poikkeamislupalausuntoa.

Oheismateriaali B § 184

Oikaisuvaatimus

Vastine oikaisuvaatimukseen

Rakentaja on antanut vastineen naapurin tekemään oikaisuvaatimukseen. Rakentajan mukaan oikaisuvaatimus on perusteeton vedoten mm. puoltaviin kaupunginarkkitehdin ja kaavoittajan lausuntoihin. Rakentaja avaa vastineessa rakennusten sijoittelun perusteita:

”Rakennukset on sijoitettu tontin rakentamiskelpoiselle alueelle ja sijoittelun pohjana ovat olleet meidän omat rakentamishankkeelle asettamat toiveet ja tarpeet. Missään tapauksessa rakennuksia ei olla sijoittamassa asemapiirroksen merkittyihin paikkoihin naapurin harmiksi vaan suunnittelussa on otettu huomioon mahdollisimman hyvä meren läheisyys, suojaisen sisäpihan säilyminen ja muutoinkin pihan säilyminen riittävän kokoisena asuinrakennuksen ja Morsiussaarentien väissä.”

Oheismateriaali C § 184

Rakentajan vastine

Oheismateriaali D § 184

Havainnekuvia

Valmistelu

Tontilla on voimassa asemakaava n:o 112/1, hyväksytty 11.12.2017. Asemakaavamääräysten mukaisesti tontti kuuluu AO, erillispientalojen korttelialueeseen. Korttelialuetta koskevat seuraavat määräykset:

- Pääkäyttötarkoituksen estämättä saadaan nykyisiä lomarakennuksia ylläpitää ja korjata.
- Paritalojen rakentaminen on kielletty.
- Asuinrakennukset tulee sijoittaa 6-10 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista. Autotallit ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista.
- Sallitusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksiin saa käyttää korkeintaan 230 k-m² tonttia kohden. Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia ei lasketa mukaan kokonaisrakennusoikeuteen tai asuinrakennuksiin käytettävään osuuteen.
- Ensisijaisen kattokaltevuuden tulee olla yksikerroksisilla rakennuksilla 1:3-1:4 ja sitä korkeammilla rakennuksilla 1:1,5.
- Tontin saa rannan puoleista osaa lukuun ottamatta aidata enintään 120 cm korkealla rakennuksiin ja ympäristöön sopivalla puu- tai pensasaidalla.
- Yksiasuntoisilla tonteilla autopaikkoja on varattava kaksi ja kaksiasuntoisella tonteilla kolme.
- Asemakaavatontin mukainen rantaviiva tulee tukea luonnonkivistä tehdyllä +0.6-0.8 korkeustasoon (N2000) ulottuvalla, aallonmurtajana toimivana ja rantaviivan yhtenäistävällä tukikiveyksellä, joka on sijainniltaan sovitettu viereisen tontin vastaavaan tukikiveykseen. Tämän tukikiveyksen toteuttaminen tulee sisällyttää viimeistään asuinrakennusta koskevaan rakennuslupaan.
- Rantaviivaan ulottuvan tontin edustalla ruoppaaminen on sallittu ja ruoppausmassat saa sijoittaa ensisijaisesti tontin tulvavaara-alueelle (va ja va-1). Ruoppausmassojen sijoittamisesta rakennuslupaan tulee esittää erillissuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.
- Rakennusten vesivaurioille alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (N2000).

Rakennuslupa on myönnetty omakotitalolle. Omakotitaloon on kytketty sekä saunaosasto, että autokatos ja -talli. Ts. kyseessä on yksi rakennus ja silloin sitä koskevat asemakaavan asuinrakennuksen etäisyysmääräykset: ”Asuinrakennukset tulee sijoittaa 6-10 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista.”

Rakennus sijoittuu 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta sekä 8,03 metrin etäisyydelle morsiuksaarentien puoleisesta rajasta ja on näin ollen asemakaavamääräysten mukainen sijoitukseltaan.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan ”poikkeamislauseen” jota ei pitäisi huomioida ko. lupapäätöksessä. Lausunto ei ole vaikuttanut rakennuslupapäätöksen tekemiseen, vaan tulkinta on tehty sen pohjalta, että kyseessä on asuinrakennus (määritty rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen perusteella). Lisäksi tontilla ei ylitetä rakennusalanrajaa.

Naapurin esittämät perusteet eivät anna aihetta muuttaa rakennuslupapäätöstä.

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää naapurin oikaisuvaatimuksen, koska naapurin esittämät perusteet eivät anna aihetta rakennuslupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.