

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle valituksesta joka koskee rakennuslupaa 2020-175, hyväksytty 24.4.2020 § 312

381/10.03.00.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.10.2020 § 156

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupunginlakimies Monica Avellan , puh 044 358 5727
Kaupunginlakimies Monica Avellan , puh 044 358 5727
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Lautakunta viittaa valittajien oikaisuvaatimuksen johdosta 19.8.2020 § 121 asiassa antamaansa selvitykseen ja sen liiteluetteloon. Lisäksi lautakunta toteaa seuraavaa:

Valittajat katsovat ettei tilan 445-508-2-159 Grönudda lainhuutotodistus todista kenellä on hallintaoikeus kiinteistöön, vaikka lainhuuto osoittaa että rakennuslupan hakijat, joille on myönnetty rakennuslupa vierasmajalle, omistavat tilan puoliksi kumpikin. Lisäksi valittajat katsovat että on väärin että Paraisten kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset ovat arvioineet tilannetta rakennusjärjestyksen mukaan niin että kyse on yhdestä kiinteistöstä jossa on yksi päärakennus ja yksi saunarakennus, joten vierasmajan saa vielä rakentaa. Kuitenkin tämäkin käy ilmi myönnetyistä rakennusluvista, joista lähtien tilannetta on arvioitava. Kyseinen tila on omistusoikeudellisesti kokonaisuus jolla on rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus, joka sekin muodostaa kokonaisuuden.

Kyseessä oleva rakennuslupa koskee vierasmajaa jonka kerrosala on 20 m² ja katetettua terassia jonka ala on 16,8 m². Lisäksi pohjapiirustuksesta käy ilmi että saunan kerrosala on 25 m² ja edustalla olevan terassin ala on 12 m². Valittajat esittävät omia käsityksiään jo olevasta rakentamisesta, mutta rakennusvalvonnan arvioinnin lähtökohta on esitetty pohjapiirustus, jonka se tarvittaessa tarkastaisi paikan päällä uudisrakentamisen tarkastamisen yhteydessä. Valittajien käsityksen mukaan rakennuskokonaisuus olisi lähes minimietäisyydellä heidän rajastaan, ja lähin kulma on jo alla viiden metrin etäisyydellä. Tämä ei kuitenkaan käy ilmi hakijoiden esittämästä asemapiirroksista.

Mitä tulee alueen kaavoitustilanteeseen, Paraisten kaupunginhallitus on asettanut rakennuskiellon tälle alueelle päätöksellään 27.4.2020 § 68. Rakennuskielto on kuulutettu 29.6.2020 jolloin se on astunut voimaan. Valituksen mukaisen vierasmajan rakentamiselle on annettu rakennuslupa 24.4.2020 ja rakennuslupahakemus on ollut vireillä 9.3.2020 lähtien. Tämä rakennuslupa on myönnetty Paraisten rakennusjärjestyksen mukaisesti, tosin vähäisellä poikkeamisella mitä tulee etäisyyteen rantaviivaan, rakennusjärjestyksen kohta 15.3. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivaan tulisi olla 25 metriä, tämän rakennuslupan mukainen vierasmaja rakennettaisiin 19,4 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tätä poikkeamista johtava rakennustarkastaja on

arvioinut vähäiseksi. Rakennusluvassa todetaan että vierasmaja tulisi sijoittamaan kauempana rantaviivasta kuin olemassa oleva sauna terasseineen. Rakennusluvassa todetaan että vierasmaja rakennettaisiin niin että sen sijainti olemassa olevan saunarakennuksen viereen olisi hyvin suojattu, että vierasmaja näin tulee sopeutumaan ympäristöön ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan arvion mukaan myönnetty rakennuslupa on rakennusjärjestyksen määräysten mukainen, paitsi siltä osin mitä tulee vierasmajan etäisyyteen rantaviivasta, jolle on myönnetty vähäinen poikkeaminen. Näin ollen lautakunta katsoo että valitus tulisi hylätä.

Liite

1. Valitus liitteineen

Oheismateriaali

Oikaisuvaatimus
Hallinnanjakosopimus
Kiinteistörekisterin kartta ote, keskustaseudun osayleiskaava, lainhuutotodistus
Asemapiirros
Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Huomautus saapunut 9.3.2020
Muistutus 22.4.2020
Paraisten kaupunginhallituksen päätös 27.4.2020 § 68, rakennuskiellon
asettaminen alueelle, jolle laaditaan asemakaava, Valoniemellä
Paraisten kaupunginhallituksen kuulutus rakennuskiellosta 29.6.2020

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ilmoittaa että se katsoo että valitus tulisi hylätä yllä esitetyillä perusteilla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Turun hallinto-oikeus