

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätökseen 2025-1 § 2- Solö 1:79 Hevossaari-sauna (LP-624-2024-00130)

Valjaos 09.04.2025 § 12
84/10.03.00.01/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennustarkastaja on päätöksellään 624-2025-1 22.1.2025 § 2 myöntänyt rakennuslupan käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta saunarakennukseksi. Lupapäätös on oheismateriaalina.

Lupahakemus on jätetty vuonna 2024, joten asia käsitellään MRL:n mukaisesti.

Päätös kohdistuu Pyhtään Hevossaareen kiinteistölle 624-405-1-79. Sijaintikartta on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Rakennuslupa kyseisessä olevan rakennuksen rakentamiselle on myönnetty vuonna 2011, jolloin senaikainen rakennustarkastaja on tulkinnut rakennuksen käyttötarkoituksen loma-asuinrakennukseksi.

Rakennukseen on rakentamisajankohtana suunniteltu pienoiskeittiö, mikä on oletettavasti ollut olennainen syy rakennustarkastajan käyttötarkoituksen tulkinnalle. Mikäli rakennuksessa on keittomahdollisuus, on se oikeuskäytännön mukaan tulkittava asuintilaksi talousrakennuksen sijaan.

Rakennus on kerrosalaltaan 25 m², se sijaitsee noin 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja sen tiloista yli 50 % on saunomiseen ja peseytymiseen tarkoitettua tilaa. Näiltä ominaisuuksiltaan rakennus voidaan siis hyvin tulkita saunaksi. Lisäksi kyseinen rakennus on rakennuspaikkansa kolmas loma-asuinrakennus, kun Hevossaaren osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalla saa olla enintään kaksi loma-asuinrakennusta.

Kiinteistönomistaja haki rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle muun muassa selventääkseen tilannetta kaavamääräysten sallimien lomarakennusten lukumäärän osalta. Lupahakemuksen yhteydessä on rakennuksesta poistettu keittomahdollisuus.

Edellä mainituin prusteluin rakennustarkastaja katsoi, että haettu rakennuslupa oli myönnettävissä ja selkeytti rakennuspaikkaa noudattamaan kaavamääräyksiä sekä loma-asuinrakennusten lukumäärän että rakennusten vähimmäisetäisyyksien suhteen. Estettä rakennuslupan myöntämiselle ei katsottu olevan.

Lupahakemus pääpiirustuksineen on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Lupahakemuksesta naapuri jätti huomautuksen, joka on oheismateriaalina.

Naapurikiinteistön omistaja jätti lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on oheismateriaalina. Oikaisuvaatimuksessaan naapuri esittää lupahakemuksen seuraavasti:

” (hakija) on hakemussissaan pyytänyt loma-asunnon muuttamista saunaksi ja että sen lasitettu huone muutettaisiin terassiksi. Lisäksi (hakija) on pyytänyt, että päärakennuksen lasitettu huone muutettaisiin terassiksi.”

Hakemuksessa ei kuitenkaan ole ollut kysymyksessä lasiterassia koskevat muutokset eikä päärakennuksen muutokset, vaan muutosta on haettu ainoastaan saunaksi tulkittavissa olevan loma-asunnon käyttötarkoitukseen.

Vuonna 2011 myönnetyn rakennusluvan mukaan rakennuksen kerrosala on 25 m² ja kokonaisala on 52 m². Sen aikainen rakennustarkastaja on tulkinnut, että rakennuksen yhteydessä oleva lasitettu terassiosa ei kuulu kerrosalaan, vaan täyttää katoksen edellytykset. Rakennus on rakennettu suunnitelmien mukaisesti ja loppukatselmoitu, eikä kerrosalaa tai lasiterassia koskien ole haettu muutosta. Näin ollen ei luvanhakijan oikeusturva huomioiden voida rakennuksen kerrosalaa koskevia kysymyksiä ottaa uudelleen tarkasteluun.

Rakennustarkastajan tulkinnan mukaan minkäänlaista estettä käyttötarkoituksen muutosta koskevan rakennusluvan myöntämiselle ei ole ollut, kun keittiö on rakennuksesta poistettu. Rakennus on kaavamääräykset huomioon ottaen varsin selkeästi tulkittavissa saunarakennukseksi. Näin ollen rakennuslupa on tullut myöntää.

Sovelletut lainkohdat: MRL 125 §, MRL 115 §, MRL 133 §, MRL 187 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennustarkastajan päätöksen.

Päätös

Hyväksyttiin.