

Oikaisuvaatimus poikkeamislupaan 2025-32 kiinteistölle 831-433-1-19

Tekla 21.08.2025
102/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
puh. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Tekniselle lautakunnalle on saapunut oikaisuvaatimus 30.05.2025 poikkeamislupapäätökseen 2025-32.

Asian selvittäminen

Kyseessä on rakennusvalvontaviranomaisen päätös, joka koskee kiinteistölle 831-433-1-19 haettua poikkeamislupaa.

Rakennusvalvontaviranomainen on antanut kielteisen poikkeamispäätöksen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle.

Taipalsaaren kunnassa rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa käyttää Tekninen lautakunta.

Oikaisuvaatimus:

"Vaadimme, että poikkeamislupa myönnetään suunnitellulle rakennushankkeelle. Katsomme, että päätös on hallintolain, rakentamislain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastainen sekä suhteellisuusperiaatteen ja yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen."

Päätöksen perustelut:

- Poikkeamista on haettu seuraavalle toimenpiteelle "Rakennuksen rakentaminen". Tämä on lupajärjestelmästä valittava valmis teksti, jota ei pääse muokkaamaan.

Hakijat ovat itse täydentäneet selostusosioon rakennushankkeen koskevan "1-kerroksista, 1-asuntoista kesämökkiä, jonka kerrosala on 29.99 k-m²".

Hakijat ovat perustelleet poikkeamishakemuksensa seuraavasti:

1. "Sijainti poikkeama.

Osoitetulla rakennuspaikalla on merkittäviä kallioita, joiden vuoksi rakentaminen vaatisi joko kallion räjäyttämistä tai erittäin korkeita perustuksia. Molemmat vaihtoehdot ovat kustannuksiltaan merkittäviä ja vaikuttaisivat haitallisesti alueen luonnolliseen maisemaan. Räjäyttäminen aiheuttaisi melua, tärinää ja maisemallisia muutoksia, kun taas korkeat perustukset voisivat vaikuttaa alueen luonnonkauneuteen. Vähäinen poikkeama rakennuspaikasta mahdollistaisi rakentamisen alueella, joka on luonnostaan sopivampi ja edullisempi, vähentäen samalla rakentamisen aiheuttamia kustannuksia ja ympäristövaikutuksia. Uusi rakennuspaikka on valittu siten, että se minimoi maisemalliset häiriöt. Poikkeamaa pidetään pienenä ja kohtuullisena, eikä se merkittävästi vaikuta naapuruston tai ympäristön käyttömahdollisuuksiin. Pyydämme näistä syistä myönnettäväksi vähäinen poikkeama rakennuspaikasta, jotta rakentaminen voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja ympäristöä kunnioittaen"

2. "Rakennustyyppin muutos.

Saunamökillä ei ole riittävästi yöpymistilaa asianomaisten rakennusmääräysten mukaisesti, eikä tontilla ole muuta yöpymiseen tarkoitettua rakennusta tai tilaa.

Tämän vuoksi saunamökin muuttaminen kesämökiksi on tarpeen, jotta tontilla voidaan tarjota riittävät yöpymismahdollisuudet. Muutosta pidetään kohtuullisena ja perusteltuna, sillä se parantaa tontin käyttömukavuutta, eikä muutosta pidetä haitallisena ympäristölle tai naapurustolle. Pyydämme näistä syistä myönnettäväksi poikkeuslupa saunamökin muuttamiseksi kesämökiksi. (viite Rakentamisympäristö. Saunatilojen (löyly-, pesuja erillinen pieni pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 40 % kerrosalasta)”

3. ”Pinta-ala poikkeama.

Rakennettavan rakennuksen pinta-alan vähäinen kasvattaminen on tarpeen, jotta mökin käyttömukavuutta voidaan parantaa yöpymis- ja muihin oleskelutarkoituksiin, kuten ruoanlaittoon. Nykyinen pinta-ala ei riitä näiden toimintojen järkevään ja mukavaan toteuttamiseen, mikä rajoittaa rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Tontin suuren pinta-alan ansiosta rakennuksen pinta-alan vähäinen kasvattaminen pysyy kohtuullisena suhteessa tontin kokoon, eikä lisää rakennuksen vaikutusta ympäristöön tai naapuruston viihtyvyyteen. Lisäksi muutoksen myötä rakennuksen käyttötarkoitus pysyy samana ja muutosta pidetään tarpeellisena käyttömukavuuden parantamiseksi”

Hakijat ovat näin ollen perustelleet poikkeamishakemuksensa varsin kattavasti.

RAKENNUSTARKASTAJAN HUOMIOITA

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta:

Voimassa olevassa Laasanniemen ranta-asemakaavassa saunarakennuksen rakennusala on merkitty 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Uudessa rakentamislaisissa ei ole sellaisia määräyksiä tai asetuksia, joiden perusteella voitaisiin todeta, että voimassa olevia kaavamääräyksiä ei tulisi noudattaa. Rakentamislain 44.1 §:n kohdan 1 mukaisesti sijoittamisen edellytyksenä on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Alueidenkäyttölain 55.2 §:n kohdan 4 mukaisesti asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Alueidenkäyttölain 54a.1 §:n mukaisesti Asemakaava tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan, jonka tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Laasanniemen ranta-asemakaava on laadittu tarkkuudella 1 : 2 000, jota voidaan pitää hyvinkin tarkkana etäisyyksien määrittämiseksi.

Naapurin huomautus:

Naapurin huomautuksesta nousee esille maanomistajien oikeutettu odotus kaavan sitovuudesta. Varsinkin kun kyseessä on maanomistajien laatima ranta-asemakaava, jolla on ollut tarkoitus kehittää heidän omistuksessaan olevan maa-alueen rakentamista ja maankäyttöä.

Suunniteltu rakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennuksena talousrakennuksen sijaan voidaan tulkita rakennuksen käyttöasteen merkittävänä muutoksena, jonka seurauksena myös naapureille voi aiheutua enemmän haittaa esimerkiksi melun muodossa.

Kaavan ikä:

Kiinteistön nykyiset omistajat ovat olleet kiinteistöä ostaessaan tietoisia voimassa olevista kaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Näin ollen kiinteistön nykyiset omistajat ovat ottaneet tietoisesti riskin ostaessaan

kyseisen kiinteistön tiedostaen sen tosiasian, että kiinteistölle voi kaavamääräysten mukaisesti rakentaa vain enintään 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen kaavakartan osoittamalle paikalle.

Kaavamääräys on kirjattuna kiinteistön kauppakirjassa, joka on allekirjoitettu 26.2.2024.

Maankäyttö- ja rakentamislaki, eli nykyinen alueidenkäyttölaki on ollut voimassa maankäytön ja kaavoituksen osalta jo ranta-asemakaavan laatimisen aikaan lähes saman sisältöisenä. Näin ollen kaava on nykyainsäädännön mukaan laadittu.

Kiinteistön kaavallinen maankäyttö:

Poikkeamishakemuksessa kyseessä oleva kiinteistö 831-433-1-19 Kiviranta on ollut osa emäkiinteistöä 831-433-1-134 Nieminen, josta se on lohkottu omaksi itsenäiseksi kiinteistöksi 9.7.2024. Vaikka kiinteistötunnus on nykyisin eri kuin kaavoituksen aikana, on tämänkin alueen maankäyttö tarkastettu kaavan laatimisen yhteydessä. Mikäli kiinteistön aluetta ei olisi tarkasteltu kaavoituksen yhteydessä, olisi se jätetty kaavoituksen ulkopuolelle, kuten kiinteistöt 831-433-1-68 Katajaranta, 831-433-1-69 Rantamäki ja 831-433-1-122 Katajakannonranta. Koska kiinteistön alueelle on merkitty erillinen saunan rakennuspaikka, voidaan todeta kiinteistön olleen mukana maankäytöllisessä tarkastelussa kaavaa laadittaessa.

Koska kyseessä on ranta-asemamakaava, joka on määräävyydessään suoraan verrannollinen asemakaavaan, aiheuttaisi vapaa-ajan asuinrakennuksen salliminen kaavan mukaiselle saunarakennuksen rakennuspaikalle merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle. Kaavassa on erityisesti määrätty kiinteistön rakentamisesta, joten rakennustyyppin muutos talousrakennuksesta asuinrakennukseksi katsotaan aiheuttavan merkittävän muutoksen kaavan mukaiselle maankäytölle.

Poikkeamisen kaavan vastaisuus:

Rakentamislain 44.1 §:n mukaisesti sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Ranta-asemamakaavassa kiinteistön alueelle on merkitty saunarakennuksen rakennuspaikka. Saunarakennus on talousrakennus, mutta poikkeamista on haettu (vapaa-ajan) asuinrakennuksen rakentamiseksi. Tätä voidaan pitää merkittävänä poikkeamisena kaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Rakennusoikeuden ylitys:

Rakennusoikeuden ylitykselle perusteet ovat olemassa. Mikäli poikkeaminen koskisi vain rakennusoikeuden vähäistä ylitystä niin, että saunarakennuksen kerrosala tulisi olemaan enintään 29,9 k-m², olisi poikkeaminen todennäköisesti myönnettävissä. Kiinteistön kokonaispinta-alalla ei ole merkitystä yksityiskohtaisessa ranta-asemamakaavassa, jossa rakennusten tyyppi ja kerrosala on tarkasti määritetty.

Ranta-aluekaava on tarkoitettu loma-asutukseen:

Ranta-asemamakaavassa rakennuspaikat ovat selvästi merkitty ja niille sallittu rakentaminen on esitetty kaavamääräyksissä.

Oikaisuvaatimuksesta saa sellaisen käsityksen, että koko ranta-
asemakaavan alue olisi tarkoitettu loma-asutusrakentamiseen. Kaavassa
on kuitenkin merkitty runsaasti maa- ja metsätalousaluetta, jolla loma-
asutusrakentaminen ei ole sallittua.

Haitta naapureille:

Asuinrakennuksen rakentaminen saunarakennukselle tarkoitetulle alueelle
lisää luonnon kuormitusta käyttöasteen lisääntyessä. Hakijat ovat
perustelussaan kertoneet tarvitsevansa lisätilaa majoittumiseen ja
ruuanvalmistukseen, jotka eivät ole alkuperäisen kaavan tarkoittaman
saunarakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.
Muutos saunasta asuinrakennukseksi lisää hakijoiden perusteluiden
perusteella rakennuspaikalla samanaikaisesti olevien henkilöiden
lukumäärää, vedenkäyttöä, luonnon rasitusta ja mahdollista käytöstä
aiheutuvaa meluhaittaa naapureille.

Poikkeaman ”pienuus”:

Yksittäisenä poikkeamisena joko rakennusoikeuden ylitystä tai
kaavakartan mukaisen sijainnin muutosta voidaan pitää suhteellisen
vähäisenä poikkeamisena. Nyt poikkeamista on kuitenkin haettu kolmesta
eri kaavamääräyksestä, joten näiden yhteisvaikutusta ei voida tulkita
vähäisenä. Pelkästään käyttötarkoituksesta poikkeamista voidaan pitää
merkittävänä poikkeamisena kaavamääräyksestä.

Yhteenveto:

Poikkeaminen on verrannollinen pienimuotoiseen kaavamuutokseen.
Vaikka kesämökin rakentaminen saunan tilalle voi kuulostaa pieneltä
muutokselta, aiheuttaa se kuitenkin merkittävän muutoksen
maankäytöllisesti.

Rakentamislain 57 §:n mukaisesti, kunta voi myöntää poikkeamisen,
kunnalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta hyväksyä poikkeamista, mikäli
kunta katsoo poikkeamisen niin merkittäväksi, että sillä olisi vähäistä
suurempi vaikutus maankäyttöön, maanomistajien tasapuoliseen ja
yhdenvertaiseen kohteluun tai kaavamääräysten oletettuun
vaikuttavuuteen.

Mikäli kunta hyväksyisi vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamisen
kaavassa saunarakennukselle tarkoitetulle rakennuspaikalle, muuttuisi
rakennuspaikka yhdelle talousrakennukselle tarkoitetusta
rakennuspaikasta loma-asuntojen rakennuspaikaksi, jolle olisi myöhemmin
mahdollista rakentaa asuinrakennusta palvelevia talousrakennuksia
alueidenkäyttölain 72.3 §:n mukaisesti, jopa ilman lupamenettelyä.
Tällöin poikkeamisen hyväksymisellä olisi merkittävä vaikutus alueen
maankäyttöön ja alueen maanomistajien odotettuun kaavan sitovuuteen.

Hyväksymällä kyseisen poikkeamisen kunnan tulisi yhdenvertaisuus
periaatteen ja tasapuolisen kohtelun mukaisesti hyväksyä kaikki vastaavat
poikkeamiset, joka osaltaan taas aiheuttaisi vielä merkittävämpää
rakentamista koko kunnan laajuisesti.

Rakennustarkastaja:

Rakennustarkastaja ja maankäyttöinsinööri ovat katselmoineet kiinteistön
rakennuspaikan.

Rakennustarkastaja toteaa:

Jos poikkeamista olisi haettu saunarakennuksen, ei vapaa-ajan asunnon, vähäiselle kerrosalan ylitykselle, n. 5 k-m², sekä vähäiselle poikkeamiselle sijainnista, olisi poikkeamislupa todennäköisesti myönnettävissä.

Käyttötarkoituksen muutosta ei voida hyväksyä.

Edellä todetun perusteella:

Koska poikkeamislupaa on haettu yksiselitteisesti vapaa-ajan asuinrakennukselle (mökki), oikaisuvaatimusta ei voida hyväksyä edes ehdollisena, vaan on haettava uusi poikkeamislupa saunarakennukselle, mikäli halutaan poiketa edellä mainituista sijainnin ja rakennusoikeuden määräyksistä.

Rakennustarkastaja esittää, että oikaisuvaatimus hylätään.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen

Päätös