

ASIA	Poikkeamispäätös, MRL 171 §
RAKENNUSPAIKKA	922-435-0002-0009
Kiinteistön nimi	Vohlaistentie 10, 37500 LEMPÄÄLÄ Vohlainen
TOIMENPIDE	Saunarakennuksen rakentaminen ja lomarakennuksen peruskorjaus sekä jätevesijärjestelmän rakentaminen
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 931 saunarakennukset Kokonaisala: 46m ² Kerrosala: 46m ²
Poikkeamiset	Hakijan selvitys poikkeamisista perusteluineen: Tontin kokonaisrakennusoikeus on 142,5 m ² , joka jakautuu rakennusjärjestyksen mukaan seuraavasti: loma-asunto 99,75 m ² , saunarakennus 23,75 m ² ja talousrakennus 19 m ² . Poikkeamista haetaan rakennusten enimmäispinta-alojen suhteeseen. Poikkeamisilla ei ole vaikutusta alueen muuhun maankäyttöön, kaavoitukseen tai luonnonsuojelun tavoitteisiin eikä kokonaisrakennusoikeus tontilla ylity. Uuden saunarakennuksen rakentamisesta suhteessa suuremmaksi haetaan poikkeusta, sillä tontilla olemassa oleva rakennuskanta ei mahdollista rantaosayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista rakentamista. Olemassa oleva vapaa-ajanrakennus sijaitsee niin lähellä rantaa, ettei sen ulkomittoja voida laajentaa eikä näin ollen loma-asunnolle sallittua kerrosalaa voida saavuttaa. Kiinteistölle osoitettua rakennusoikeutta jäisi käyttämättä ilman rakennusten kokosuhteiden muuttamista. Toisen lomarakennuksen rakentaminen tontille ei ole sallittua ja olevan rakennuksen muuttaminen saunarakennukseksi ei sen suuren koon (49 m ²) ja rannan läheisyyden vuoksi ole mahdollista. Laajemman (99,75 m ²) loma-asunnon rakentaminen edellyttäisi nykyinen rakennuksen purkamista, mikä olisi kohtuuton vaatimus ja vastoin kestävä kehityksen tavoitteita. Uudisrakentaminen tontin korkeammalle osalle muuttaisi näkymää järvelle ja naapurustoon ehdotettua ratkaisua merkittävämmän. Rakennuksen peruskorjaaminen purkamisen sijaan tukee maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta edistää ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehitystä. Osa loma-asunnolle osoitetusta pinta-alasta halutaan em. syistä käyttää saunarakennukseen. Myös suunniteltu uudisrakennus tukee MRL:n kestävä kehityksen tavoitteita. Saunan rakentamisessa hyödynnetään kierrätettyä vakiomittaista elementtimoduulia, joka on siirrettävissä. Saunarakennukselle poikkeuksella haettava rakennettava kerrosalan määrä on 46 m ² . Saunarakennus sijoitetaan yli 15 m etäisyydelle rannasta ja se jää järveltä katsottuna osittain nykyisen rakennuksen taakse. Saunarakennus on olemassa olevaa rakennusta matalampi ja sen sävy on tumma ja sijoittumalla rinnettä vasten, se istuu huomaamattomasti maisemaan. Rakennukset sijoittuvat toisiinsa nähden tiiviisti rinteeseen ja rannan väliseen suojaisaan paikkaan ja ne muodostavat yhdessä turvallisen, toimivan ja viihtyisän kokonaisuuden, joka luo edellytykset hyvälle elinympäristölle. Olemassa olevan vapaa-ajanrakennuksen osalta poikkeusta haetaan

julkisivun ja vesikaton muutokselle, jotta rakennuksesta saadaan turvallinen, terveellinen ja viihtyisä. Peruskorjauksen yhteydessä rakennukseen tehdään tilamuutoksia ja ikkuna-aukotus muutetaan uutta tilaratkaisua palvelevaksi. Vesikattoa korotetaan 80 cm ja itälappeelle rakennetaan kattolyhty, sillä rakennuksen muuttaminen ympärivuotiseksi edellyttää yläpohjan paksumpaa eristämistä. Lisäksi vesikatto tulee peruskorjata ja huolehtia jatkossa yläpohjan riittävästä tuuletuksesta. Jotta parvitiila saadaan säilytettyä käyttökelpoisena haetaan poikkeusta ensisijaisesti vesikaton korotukselle (80 cm) ja kattolyhdyn rakentamiselle. Toissijaisena ratkaisuna poikkeus vesikaton korottamiselle 80 cm ja kolmantena vaihtoehtona pelkälle kattolyhdylle.

Kesämökki on ollut hakijan suvun omistuksessa noin 60 vuotta ilman merkittäviä muutostöitä. Hankkeen tavoitteena on nyt muodostaa tontille terveellinen ja turvallinen kokonaisuus, joka palvelee jatkossakin yhteisenä kokoontumispaikkana ja neljän sukupolven tarpeita.

Kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

Liitteet Todistus hallintaoikeudesta
Asemapiirros
Naapurin kuuleminen
Karttaote
Ote yleiskaavasta
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

Esittelijä Rakennustarkastaja

Esittelijän teksti Hakija hakee lupaa poikkeamiselle rakennusjärjestyksessä osoitetusta rakennusoikeudesta uuden saunarakennuksen rakentamiseksi sekä vanhan, olemassa olevan lomarakennuksen peruskorjauksen yhteydessä tehtäville julkisivu- ja vesikattomuutoksille.

Kiinteistö 922-435-2-9 sijaitsee Pyhäjärven ranta-alueiden rantaosayleiskaavan alueella, jossa kiinteistölle on osoitettu RA-rakennuspaikka. Rakennusjärjestyksen mukaisesti 1900 neliömetrin kokoiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 99,75 m² kokoisen lomarakennuksen, 23,75 m² kokoisen erillisen saunarakennuksen ja 19 m² kokoisen talousrakennuksen. Kokonaisrakennusoikeus on 142,5 m².

Kiinteistöllä on vanha 49 m² kokoinen lomarakennus, joka sijaitsee 5 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä rakennukseen on tarkoitus tehdä julkisivukuvaan vaikuttavia muutoksia. Kiinteistöllä on lisäksi 24 m² kokoinen talousrakennus ja huvimaja. Suunniteltu uusi saunarakennus on 46 m² kokoinen ja rakennetaan 16,7 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa jätevesien käsittelyjärjestelmä, johon molemmat rakennukset liitetään.

Asian käsittelyn aikana on tullut ilmi, että kiinteistölle on jo rakennettu rakennus, jolle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

Poikkeamishakemuksella esitetty uusi saunarakennus on oletettavasti samalla sijainnilla ja saman kokoinen kuin todettu, jo rakenteilla oleva rakennus. Näin ollen suunniteltu, 46 m² kokoinen saunarakennus on rakennettu luvatta. Rakennus on kaavan ja rakennusjärjestyksen vastainen.

MRL 180 §:n mukaan mikäli rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

MRL 186 §:n mukaan lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta lisäksi ohjeistaa rakennustarkastajan valmistelevaan MRL 180 §:n mukaisesti kirjallisen määräyksen rakennustyön keskeyttämisestä ja ilmoittamaan MRL 186 §:n mukaisesti asiasta poliisille.

Päätösehdotuksen perustelut

Todetun luvattoman rakentamisen johdosta asia on syytä palauttaa uudelleen valmisteltavaksi lisäselvitysten tekemiseksi.