

Rakennuslupahakemus kiinteistölle 895-431-3-163

YMPLL 18.02.2025 § 19
2959/10.03.00.15/2024

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön omistaja hakee lupaa vanhojen rakennusten korjaamiseen kiinteistölle 431-3-163 Aaholmin saarella. Uudenkaupungin hallintosäännön mukaan rakennustarkastaja päättää rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluvan myöntämisestä. Lupapäätöksiä, joilla on merkittävää vaikutusta ympäristöön tai naapurien asemaan ei delegoida viranhaltijoille. Harkinnan hankkeen merkittävyydestä tekee viranhaltija. Rakennustarkastaja on arvioinut rakennusluvalla olevan merkittävää vaikutusta ympäristöön ja naapurien asemaan, joten lupapäätös käsitellään ympäristö- ja lupalautakunnassa.

Hakijan selostus hankkeesta perusteluineen

“Haen rakennuslupaa vanhojen lomarakennusten korjaamiseen Aaholmin saarella. Rakennukset ovat lomarakennuksia ja palvelleet siinä tarkoituksessa rakentamisestaan asti. Lomarakennukset ovat rakennettu 1950-luvun lopulla.

Rakennukset ovat lomarakennuksia, ne ovat olleet niitä jo vanhoissa kartoissa. Asemakaavaa tehdessä ne ovat olleet lomarakennuksia, kaupungin rekisterissä ne ovat lomarakennuksia, kiinteistövero maksetaan lomarakennuksista, joten tämä asia on täysin selvä. Vaikka myöhemmin vuonna 2011 on laaditussa asemakaavassa alue on varattu venevalkama-alueeksi, jolle saa rakentaa yhden huoltorakennuksen ei se muuta vanhoja rakennuksia huoltorakennuksiksi.

Yleisen oikeuskäytännön mukaan rakennusta voidaan käyttää siinä tarkoituksessa missä se on ollut ennen asemakaavaa sekä myös kaavan valmistumisen jälkeen. Eikä kaava muuta olemassa olevien rakennusten luokitusta.

Vanhat rakennukset ovat käyttökunnoltaan heikkoja ja vaativat korjausta.

Rakentamislaki luku 2 ja 5 §: Rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossa pidettyä.

Rakentamislaki luku 4 30 § Rakennuksen korjaaminen:

Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoitus on parantaa energiatehokkuutta.

Luku 5 42 §: Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin terveystaitan poistamiseen tai kantava rakenne on vaurioitunut.

Lakiin perustuen minulla on oikeus saada rakentamislupa rakennusten korjaamiseen ja vähäiseen laajentamiseen. Laajennus koskee terassin osaa mikä on jo aiemmin ollut katettuna ja nyt muutettaisiin lämpimäksi, mitat on n. 2,7m x 6m.

Todellisuudessa rakennettu pinta-ala ei muutu yhtään. Mökin vähäinen korottaminen ei muuta maankäyttöä, vaikuta naapureihin, eikä aiheuta haittaa kenellekään; ei ympäristölle, eikä vaikuta maankäyttöön tulevaisuudessa.

Kaupungin arkkitehdin perustelu olla puoltamatta päätöstä perustuu kaavaselostukseen, jonka perusteella rakennus on huoltorakennus. Kaavaselostus ei kuitenkaan voi muuttaa rakennuksen luokitusta.

Lisäksi kaavaselostuksessa, joka minulle on toimitettu ja on allekirjoitettu 26.09.2011 ei löydy kyseistä perustelua, kuten ei löydy myöskään mainintaa, että vanhojen rakennusten luonnetta tai ulkonäköä ei saisi muuttaa. Vaikka näin olisikin, ei sitä kaavaselostuksella voida muuttaa. Maankäyttö ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan, jos rakennuksen omistaja haluaa muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta olennaisesti, on tämä velvollinen hakemaan rakennuslupaa.

Edellä mainituin perustein haen rakentamislupaa, korjata rakennukseni vastaamaan nykymääräyksiä.

Rakennusten korjaaminen ei ole kenellekään haitaksi, ei loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta maanomistajien kohtelussa eikä aiheuta mitään haittaa, ei muuta rakennettua ympäristöä, ei kasvata rakentamisen määrää, tai vaikuta naapureihin mitenkään.

Vaikutukset ovat ainoastaan positiivisia. Rakennukset tulee kunnostettua kauniiksi ja vastamaan nykyvaatimuksia. Myös ympäristö tulee siistiksi, joka oletettavasti on kaikkien kuntien tahtotila ja tavoite.”

Asemakaava ja lausunnot

Kiinteistö sijaitsee Aaholmin ranta-asemakaavan alueella.

Kiinteistöllä on asemakaavamerkintä LV-1 venevalkama.

Venevalkama-alueelle, joka muodostuu kiinteistöistä 431-3-151 ja 431-3-163 on asemakaavassa sallittu rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 40 m² suuruinen huoltorakennus.

Kaupunginarkkitehti toteaa lausunnossaan, että ”Aaholmin saaren on laadittu kaavamuuotos. Kaavamuuotos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.10.2011. Kaavamuuotuksessa autotehtaan omistama lomakylä ”purettiin” ja tehtiin omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Yleiskaavan mukaisen mitoituksen perusteella alueelle sai 6 lomarakennuspaikkaa. Lisäksi kaavaan osoitettiin LV-1 alue eli venevalkama-alue. Tällä alueella on

rakennusoikeutta 40 m² huoltorakennukselle. LV-1 alueella oli kaksi olemassa olevaa rakennusta, toinen sauna ja toinen alueen valvojan rakennus. Näiden uudelleen rakentamiseen ei ole mahdollisuutta, sillä kaavassa ei anneta siihen oikeutta. Ne saavat olla siellä, kunnes ne tulevat niin huonoon kuntoon, että niiden ylläpitokunnostus ei ole enää järkevää. Kiistana oleva valvojan mökki on ilmeisesti niin huonokuntoinen, että sitä ei ole järkevää kunnostaa ja siitä syystä hakija on lähtenyt perustuksista asti rakennusta ”korjaamaan”. Tämä ei ole kaavan mukaista rakentamista ja siten sille ei voida myöntää lupaa. Uusi rakentamislakiaan ei anna oikeutta ilman lupaa rakentaa alle 30 m²:stä rakennusta alueelle, jolla ei ole rakennusoikeutta.”

Naapurien huomautukset rakennuslupahakemuksesta

Rakennusvalvonta lähetti kuulemiskirjeen 7 naapurikiinteistölle, joista 3 jätti huomautuksen. Kiinteistön 2 naapuria vastustaa rakennuslupaa ja yksi puoltaa sitä. Naapurit ovat perustelleet huomautuksiaan seuraavasti:

- Vastustamme kokonaisuudessaan rakennuslupahakemuksen mukaista rakentamista ja katsomme, että lupahakemuksen hyväksymiselle ei ole perusteita ja se tulee hylätä.
- Hakija on viitannut rakentamislakiin, mutta hakemus on jätetty 2024, jolloin rakentamislaki ei ollut vielä voimassa.
- Hakemuksessa esitetty rakentaminen on ranta-asemakaavan vastaista, koska kyseessä on uudisrakentaminen eikä peruskorjaus kuten hakemuksessa ilmoitetaan.
- Hakija ilmoittaa hakevansa lupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen vaikka hakemuksessa ilmoittaa rakennusten olevan loma-asuntoja.
- Viittauksen vanhoihin rakennuksiin ovat epätasomallisia, koska pienempi rakennus on viety pois ja tilalle on tuotu uusi rakennus.
- Suuremman rakennuksen osalta viittaamme ympäristö- ja lupalautakunnan 17.12.2024 tekemään päätökseen rakennustyön keskeyttämisestä.
- Hakija ei ilmoita hakemuksessaan tekevänsä perusparannusta ja tämä on ristiriidassa hakemuksen muihin tietoihin nähden.
- Hakemuksessa esitetyt rakennukset ovat uudisrakennuksia.
- Kiinteistöllä ei ole hankkeeseen tarvittavaa rakennusoikeutta, eikä aluetta ole tarkoitettu loma-asuntokäyttöön. Esitetyt rakennukset eivät ole ranta-asemakaavan mukaisia venevalkama-alueelle sallittavia huoltorakennuksia.
- Asemapiirroksessa esitetty teräsaita loukkaa venevalkamarasitteen K44176 käyttöoikeutta. Venevalkamarasite on käsittelyssä maaoikeudessa ja rakennusluvan myöntäminen haittaa aktiivisen kanteen käsittelyä.
- Puollamme rakennuslupaa tälle kokonaiskorjaamiselle.

Rakennustarkastajan näkemys

Rakennuslupahakemus on jätetty 21.11.2024, joten hanke käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennuslupahakemuksena. Kiinteistön rakennukset ovat kuuluneet autotehtaan omistaman lomakylän alueen valvojan käyttöön eli huoltorakennuksiksi, joten ne eivät ole lomarakennuksia, vaikka rakennusrekisterissä isompi rakennus on virheellisesti merkitty vapaa-ajan rakennukseksi. Vanhoja rakennuslupapäätöksiä rakennuksista ei ole arkistossa, mutta vanhassa asemapiirroksessa isompi rakennus on merkitty nimellä maja.

Ympäristö- ja lupalautakunta on luvattoman rakennustyön keskeyttämispäätöksessään 17.12.2024 todennut huoltorakennuksen muutostöiden olevan maankäyttö- ja rakentamislain vastaisia.

Ranta-asemakaavan mukaan LV-1 alueen rakennuksia ei saa muuttaa, eikä niitä saa ottaa vapaa-ajan rakennus -käyttöön.

Lakiperusteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § 1 momentin kohdan 1 mukaan rakennushanke on oltava asemakaavan mukainen.

Rakennuslupahakemus 2025-20

Rakennuspaikka

895-431-3-163

Pinta-ala 11336.0



Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Asemakaava

Venevalkama

40 k-m2

Hakija



Toimenpide

Rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros

Pohjapiirustus

Julkisivupiirustus 1

Julkisivupiirustus 2

Naapurin viranomaiskuuleminen 7 kpl
Huomautus, kiinteistö 431-3-147
Huomautus, kiinteistö 431-3-156
Huomautus, kiinteistö 431-3-161
Kaupunginarkkitehdin lausunto 19.12.2024
Kaupunginarkkitehdin lausunto 5.2.2025

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Luku 5 57 § poikkeamislupa. Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön, ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä Kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Rakennuslupapäätöksen ehdot:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Aitapiirustus

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Vesilaitteiden katselmus

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Paikan merkitseminen on edellytys aloituskokouksen pitämiselle.

Aloituskokouksen ajankohdasta on sovittava rakennustarkastajan kanssa. Sen kutsuu koolle rakennushankkeeseen ryhtyvä ja paikalle kutsutaan vähintään seuraavat:

- rakennuttaja (hankkeeseen ryhtyvä)
- rakennustarkastaja
- vastaava työnjohtaja (oltava nimettynä/hyväksyttynä)
- kvv-työnjohtaja (oltava nimettynä/hyväksyttynä)
- urakoitsija(t), jos ovat tiedossa
- suunnittelijat (pää-, lvi-, rakenne- ja sähkösuunnittelija)
- rakennuttajan valvoja(t)

Rakennuksen korkeusasema vahvistetaan aloituskokouksessa.

Rakennuslaki edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii rakennustyön riittävästä valvonnasta. Lupa myönnetään ehdolla, että vastaava työnjohtaja ja hankkeeseen ryhtyvä huolehtivat e.m. valvonnasta asianmukaisesti sekä dokumentoivat työn eri vaiheisiin liittyvät tarkastukset, suunnitelmien toteuttamiset hyvän rakennustavan mukaisesti ja muutoinkin säännösten ja määräysten noudattamisen täyttämällä SÄHKÖISEN RAKENNUSTYÖN TARKASTUSASIAKIRJAN ao. kohdat.

Tarkastusasiakirja (sähköinen) löytyy Lupapiste.fi palvelusta ja se on täytettävä ennen käyttöönottokatselmusta.

Rakennushankkeissa käytettyjen rakennustuotteiden kelpoisuuden toteaminen on oleellinen osa säädösten edellyttämää rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Rakennustuotteiden suoritustasoilmoitukset arkistoidaan ja

käytetyt tuotteet ovat jäljitettävissä (mm. CE-merkintätiedot).

KVV-työnjohtajan on täytettävä tarkastusasiakirja, jonka sähköinen versio löytyy Lupapiste.fi -palvelusta ja se on tallennettava ennen loppu-/käyttöönottokatselmusta.

KVV-tarkastusasiakirja täytyy olla Uudenkaupungin oma ja se löytyy osoitteesta https://uusikaupunki.fi/fi/rakentamisen/ohjeet?p=asuntotontit-ja_rakentaminen.

KVV-tarkastusasiakirjan liitteiden (paineet, lämpötilat ym.) täytyy olla Uudenkaupungin omia ja ne löytyvät edellämäinitusta WEB-osoitteesta.

IV-työnjohtajan on pidettävä tarkastusasiakirjaa, joka tallennetaan Lupapiste.fi -palveluun ennen käyttöönottokatselmusta.

Tarkastusasiakirjoissa sekä niiden liitteissä tulee olla vastuuhenkilöiden allekirjoitukset.

Vastaavan työnjohtajan on pidettävä hormitarkastuspöytäkirjaa, joka tallennetaan Lupapiste.fi -palveluun ennen käyttöönottokatselmusta.

Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.

Päätöksen toimittaminen

Hakija

Huomautuksen jättäneet

Sovelletut säännökset

Uudenkaupungin kaupungin rakennusvalvonnan

viranomaistehtävien maksuperusteet 2 § 2.6. kohta ja 31 § 3. kohta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § 1 momentti kohta 1

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella

Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Esittelijä:

Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta hylkää rakennusluvan edellä mainituin ehdoin.

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää veloittaa hakijat maksamaan rakennusvalvonnan taksan mukaisen maksun, joka on 50% rakennuslupapäätöksen maksusta.

Perustelut

Rakennushanke on ranta-asemakaavan vastainen, joten rakennuslupaa ei tule myöntää.

Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen.

Esittelijän muutettu päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta hylkää rakennusluvan edellä mainituin ehdoin.

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää veloittaa hakijat maksamaan rakennusvalvonnan taksan mukaisen maksun, joka on 50% rakennuslupapäätöksen maksusta.

Perustelut

Rakennushanke on ranta-asemakaavan vastainen, joten rakennuslupaa ei tule myöntää.

Kiinteistön omistaja hakee lupaa rakennusten korjaus- ja muutostöihin. Hanketta ei voida pitää korjaus- ja muutostyönä, koska rakennukset ovat todellisuudessa niin huonokuntoiset, että hanketta on käsiteltävä uudelleenrakentamishankkeena. Arviointiperusteena pidetään toimenpiteen laatua, laajuutta sekä arvoa ja kun rakennuksen käyttöikää lisätään uutta rakennusta vastaavaksi, on hanketta pidettävä rakennuksen uudelleen rakentamiseen verrattavana korjaus- ja muutostyönä. Ranta-asemakaava ei salli rakennusten uudelleenrakentamista vaan ainoastaan 40 m² huoltorakennuksen rakentamisen. Rakennushanke on ranta-asemakaavan vastainen, joten rakennuslupaa ei tule myöntää.

Keskustelun kuluessa Heli-Päivikki Laurén esitti, että kiinteistöllä järjestetään katselmus ja varataan lautakunnan jäsenille mahdollisuus osallistua katselmukseen. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti, että kiinteistöllä järjestetään katselmus 11.3.2025 klo 14 ja lautakunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua katselmukseen.
