

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Ympäristölautakunta 21.09.2022 § 131

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Apulaisrakennustarkastajan kielteinen rakennuslupa päätös 19.8.2022 § 467, tunnus LP-980-2022-00665, on esityslistan oheismateriaalina.

Apulaisrakennustarkastaja Tapani Joensuu on tehnyt 19.8.2022 hylkäävän rakennuslupapäätöksen saunarakennukselle kiinteistölle 980-445-109-44 osoitteessa Rasimäentie 457. Kiinteistöllä on voimassa Kurun ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa kiinteistöllä on merkintä RA-1 eli kyseessä on loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 krs-m², saunarakennuksen 25 krs-m² ja talousrakennusten yhteensä 25 krs-m². Talousrakennusten ja yli 25 krs-m² suuruisen loma-asuntojen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Rakennuslupaa on haettu 25 krs-m² saunalle, jossa suunnitelmien mukaan on 5,2 m² sauna, 2,4 m² pukuhuone ja 14,6 m² tupa sekä 21,5 m² parvi. Rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 25 krs-m². Luvanhakijalle on kerrottu hakemuksen käsittelyn yhteydessä, ettei haettu sauna ole rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan rakennus, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus on sauna ja jolle rakennuslupa voidaan myöntää käyttötarkoituksella sauna. Luvanhakija on kuitenkin halunnut päätöksen hakemuksensa mukaiselle hankkeelle.

Oikaisuvaatimus

Luvanhakijat ovat jättäneet kielteisestä rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 31.8.2022. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että apulaisrakennustarkastajan tekemä päätös kumotaan ja rakennuslupahakemus otetaan uudelleen käsittelyyn. Heidän mielestä päätöksen tehnyt viranhaltija on tulkinnut virheellisesti maankäyttö- ja rakennuslakia sekä sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätöksessä on virheellistä tulkintaa seuraavissa perusteluissa: Laintulkinnan mukaan saunatilojen osuus tulee olla vähintään puolet saunarakennuksen pohjapinta-alasta, jotta rakennus on pääkäyttötarkoitukseltaan sauna. Ylöjärven rakennusjärjestyksen kohdan 25§ "rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön" mukaan saunan tulee olla yksikerroksinen. Saunarakennuksiin ei ole hyväksytty parvea. Oikaisuvaatimuksen perusteluissaan luvanhakija on viitannut korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO:2004:3 sekä Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaan 25 §.

Tarkastelua

Jokaiselle rakennukselle määritellään rakennuslupakäsittelyssä pääasiallinen käyttötarkoitus sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kokonaisalasta käytetään. Saunan pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin lasketaan sauna, pesuhuone ja pukuhuone. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa saunaa palvelevia tiloja on sauna ja pukuhuone, yhteensä 7,6 m² ja vastaavasti oleskelua varten oleva tupa on 14,6 m² sekä koko rakennuksen laajuinen parvi. Tämän selvityksen perusteella rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus ei ole sauna,

koska en kokonaisalasta yli puolet on muuta käyttötarkoitusta kuin saunomista palvelevia tiloja.

Suunnitelmissa parven ei ole katsottu muodostavat kerrosalaan laskettavaa tilaa, vaikka kurkihirren molemmin puolin on yli 1600 mm korkeaa tilaa. Suunnitelmista mitaten myös parven tasolla kerrosalaan laskettavaa tilaa näyttäisi muodostuvat noin 5 krs-m2. Näin ollen myös rakennuksen suurin sallittu kerrosala ylittyy.

Ylöjärven rakennusjärjestyksen 25 § mukaan rantasaunassa saa varsinaisen saunatilan lisäksi olla pukutila, jossa voi olla tulisija, jos sen hormi saadaan samaan savupiippuun kiukaan hormin kanssa. Saunan tulee olla korkeudeltaan yksikerroksinen. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on pukuhuoneen lisäksi tupa, jota ei lasketa saunomista palvelevaksi tilaksi. Ylöjärven rakennusvalvonnan tulkinta saunan yksikerroksisuudesta on ollut, että saunoissa ei ole parvia, eikä saunoihin ole luvitettu parviratkaisuja. Rakennusjärjestyksen määräyksellä saunan yksikerroksisuudella on haluttu ohjata saunarakennukset mataliksi, hyvin ympäristöön sopeutuviksi rakennuksiksi. Parven käyttötarkoitus ei palvele saunan käyttötarkoitusta.

Toimivalta	Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 146 a §:n 1 kohdan mukaan apulaisrakennustarkastaja päättää rakennusluvista 300 krs-m2 saakka.
Oheismateriaali	Rakennuslupapäätös LP-980-2022-00665 Asemapiirros Pohja,- leikkaus- ja julkisivupiirros Ranta-asemakaava Ranta-asemakaavamääräykset Oikaisuvaatimus
Esittelijä	Vs. kaupunkirakennejohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää apulaisrakennustarkastajan hylätyn rakennuslupapäätöksen LP-980-2022-00665 19.8.2022 § 467 voimassa apulaisrakennustarkastajan päätöksen mukaisesti seuraavin perustein: <ol style="list-style-type: none">oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asioita, joiden perusteella apulaisrakennustarkastajan tekemä päätös hylätä rakennuslupa tulisi kumota.rakennuslupapäätöksen perustelu on maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusjärjestyksen mukainen. Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 125, 135 § Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys 2021 25 § KHO:2004:3
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Kiinteistön omistaja on jättänyt asiasta valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ja hallinto-oikeus on pyytänyt ympäristölautakunnan lausuntoa valituksen johdosta 23.11.2022 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 30.11.2022 asti.

Tarkastelu

Valituksen mukaan ympäristölautakunta on tulkinnut virheellisesti sekä maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä että rakennusjärjestystä.

Ympäristölautakunnan päätöksessä 21.9.2022 § 131 on esitetty perustelut kielteiselle rakennuslupapäätökselle.

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Saunan pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin lasketaan sauna, pesuhuone ja pukuhuone. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa saunaa palvelevia tiloja on sauna ja pukuhuone, yhteensä 7,6 m² ja vastaavasti oleskelua varten oleva tupa on 14,6 m² sekä koko rakennuksen laajuinen parvi. Tämän selvityksen perusteella rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus ei ole sauna, koska en kokonaisalasta yli puolet on muuta käyttötarkoitusta kuin saunomista palvelevia tiloja.

Suunnitelmissa parven ei ole katsottu muodostavat kerrosalaan laskettavaa tilaa, vaikka kurkihirren molemmiin puoliin on yli 1600 mm korkeaa tilaa. Suunnitelmista mitaten myös parven tasolla kerrosalaan laskettavaa tilaa näyttäisi muodostuvat noin 5 krs-m². Näin ollen myös rakennuksen suurin sallittu kerrosala ylittyy. Kerrosalaan lasketaan tilat, joiden korkeus ylittää 1600 mm, tätä korkeuden määrittystä ei tehdä tilan keskikorkeuden mukaan vaan sen mukaan, missä korkeus ylittää tämän.

Ylöjärven rakennusjärjestyksen 25 § mukaan rantasaunassa saa varsinaisen saunatilan lisäksi olla pukutila, jossa voi olla tulisija, jos sen hormi saadaan samaan savupiippuun kiukaan hormin kanssa. Saunan tulee olla korkeudeltaan yksikerroksinen. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on pukuhuoneen lisäksi tupa, jota ei lasketa saunomista palvelevaksi tilaksi.

Ylöjärven rakennusvalvonnan tulkinta saunan yksikerroksisuudesta on ollut, että saunoissa ei ole parvia, eikä saunoihin ole luvitettu parviratkaisuja.

Rakennusjärjestyksen määräyksellä saunan yksikerroksisuudella on haluttu ohjata saunarakennukset mataliksi, hyvin ympäristöön sopeutuviksi rakennuksiksi. Parven käyttötarkoitus varastona ei palvele saunan käyttötarkoitusta.

Valituksessa on viitattu KHO:n2021:137 päätökseen ja perusteltu, että kun otetaan huomioon rakennuksen varustelutaso ja muun ohella se, ettei rakennuksessa ole keittiötiloja, sähköliityntää tai juoksevaa vettä, rakennusta on myös varustelunsa puolesta pidettävä tavanomaisena saunarakennuksena. Koska Kurun ranta-asemakaava mahdollistaa 25 krs-m² kerrosneliömetrin suuruisen saunarakennuksen rakentamisen rakennuspaikalle, voidaan pitää selvänä, että kaava sallii myös muiden kuin välittömästi saunomiseen liittyvien tilojen sijoittamisen rakennukseen. Tämä on kuitenkin väärä johtopäätös, sillä Ylöjärven rakennusjärjestyksen 25 § mukaan rantasaunassa saa varsinaisen saunatilan lisäksi olla pukutila, jossa voi olla tulisija, jos sen hormi saadaan samaan

savupiippuun kiukaan hormin kanssa. Rakennusjärjestys ei siis salli muiden kuin välittömästi saunomiseen liittyvien tilojen sijoittamista saunarakennukseen.

Oheismateriaali	Lausuntopyyntö
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus	<p>Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta toistaa päätöksessään 21.9.2022 § 131 annetut perustelut ja antaa selosteessa esitetyin perustein Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon vastineeksi valituksesta 2289/03.04.04.04.16/2022:</p> <p>Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta katsoo, että Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehty valitus tulee hylätä perusteettomana ja ympäristölautakunnan päätös 21.9.2022 § 131 tulee pysyttää voimassa.</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.</p> <p>-----</p>