

Oikaisuvaatimus rakennusluvan LP-980-2024-01596 päätökseen §120

Ympäristölautakunta 10.06.2025 § 81
234/10.03.00/2025

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Seloste: Rakennusvalvonnan tietoon on tullut kesällä 2024, että kiinteistölle 980-425-1-181, osoitteessa Torpantie 17 ollaan rakentamassa rantasaunaa, jolle ei ole myönnetty rakennuslupaa. Kiinteistöllä on kaksi omistajaa ja molemmille omistajille on lähetetty 19.6.2024 selvityspyyntö asiasta. Kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella kahteen erilliseen hallinta-alueeseen. Kiinteistön toinen omistaja on 2.7.2024 sähköpostitse ilmoittanut, että hän on rakentanut siirrettävän peräkärrysaunan, joka on pyörien päällä. Hänen mielestä kyseessä ei ole kiinteä saunarakennus. Rakennusvalvonta on lähettänyt 5.9.2024 purkukehotuksen saunasta kiinteistönomistajalle, joka on ilmoittanut rakentaneensa saunan. Kehotuksessa saunan purkamiselle on annettu määräaika 30.11.2024 mennessä.

Kiinteistönomistaja on jättänyt 27.11.2024 Lupapisteeseen rakennuslupahakemuksen pyörien päälle rakennetun rantasaunan sijoittamiseen ranta-alueelle tilapäisesti viideksi vuodeksi. Johtava rakennustarkastaja on evännyt tilapäisen rakennuksen rakennusluvan 11.4.2025 § 120 luvatta rakennetun rantasaunan pysyttämiseksi paikallaan viisi vuotta.

Kiinteistöllä on asuinrakennus 204 kem2, talousrakennus 40 kem2 ja rantasauna 11 kem2 eli kerrosalaa on käytetty yhteensä 255 kem2. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella kokonaisrakennusoikeus yli 5000 m2 rakennuspaikalla on enintään 240 kem2, jos rakennukset liitetään viemäriverkostoon.

Rakennusjärjestyksen mukainen kiinteistön koko rakennusoikeus on käytetty ja jopa hieman ylitetty.

Kiinteistö sijaitsee taajamien osayleiskaavan alueella ja yleiskaavassa kiinteistö on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Kiinteistön rakentaminen on luvitettu vuonna 2009 Pirkanmaan ympäristökeskuksen myöntämän poikkeamisluvan perusteella. Poikkeamisluvassa asuinrakennukselle on myönnetty rakennusoikeutta 240 kem2 ja talousrakennukselle 40 kem2. Poikkeamislupa on ollut voimassa vuoden.

Koska voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen kiinteistön suurin sallittu kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistölle voida luvittaa uusia pysyviä rakennuksia ilman myönteistä poikkeamislupaa.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että lupapäätös asiassa LP-980-2024-01596 oikaistaan siltä osin, että saunarakennuksen sijoittamiselle kiinteistön 980-425-1-181 ranta-alueelle myönnetään tilapäinen rakennuslupa viideksi vuodeksi.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esiin, että poikkeamispäätöksessä vuonna 2008 myönnettyä rakennusoikeutta on jätetty käyttämättä 25 kem2 eikä olosuhteet kiinteistöllä ole muuttuneet vuoden 2008 jälkeen, vaan vastaavat MRL 171 §:n 2 momentin mukaiset edellytykset rakennusoikeuden määrää koskevan poikkeamispäätöksen antamiselle ovat edelleen olemassa.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan myös kiinteistön toisen yhteisomistajan hallinta-alueelle myönnettyyn tilapäiseen viiden vuoden lupaan, jossa heille myönnettiin

lupa varastokontin pysyttämiseen tontilla viideksi vuodeksi, vaikka kiinteistön rakennusoikeus on lupaviranomaisen mukaan kokonaan käytetty. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi rantasaunan väliaikaiselle rakennusluvalle ei voi olla esteenä rakennusoikeuden ylittyminen tai muukaan seikka, koska kiinteistön toisen hallinta-alueen haltijalle on myönnetty vastaava lupa. Oikaisuvaatimuksen mukaan lupapäätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla siten, että päätöksestä ilmenisi riittävällä tavalla, mitkä konkreettiset seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet lupaviranomaisen ratkaisuun. Riittävänä perusteluna ei voida pitää sitä, että päätöksessä lähinnä viitataan siihen, ettei hakemuksessa olisi esitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaista erityistä syytä luvan myöntämiseksi.

Perustelut:

Rakennuslupapäätöksessä on esitetty kiinteistön rakennusrekisterin mukaan käytetty rakennusoikeus sekä kerrottu, mikä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan suurin sallittu kokonaisrakennusoikeus. Koska kiinteistön rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on jo kokonaisuudessaan käytetty, on tilapäisen luvan päättämisessä harkittava myös mahdollisuus poikkeamiseen rakentamisen määrästä. Se seikka, että kiinteistölle on Pirkanmaan ympäristökeskus poikkeamisluvalla aikaisemmin myöntänyt rakennusoikeutta enemmän kuin sitä on sitten käytetty, ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään poikkeamista rakentamisen määrästä vaan harkinta tehdään aina lupakohtaisesti. Lisäksi kiinteistöltä löytyy jo rantasauna, joka on kiinteistön hallinnanjaossa jäänyt kiinteistön toisen yhteisomistajan hallinta-alueelle. Rakennusoikeuden ylitys ei ole yksin syy tilapäisen rakennuslupan epäämiselle.

Rakennuslupahakemuksessa hakija on esittänyt hakemuksen perusteluksi, että kiinteistö on toiminut syksyn aikana suuren mittaluokan elokuvatuotannon kuvauspaikkana. Siirrettävissä oleva saunarakennelma on rakennettu tuotannon tarpeita varten eikä sen ole tarkoitus olla pysyvästi nyt sille osoitetussa paikassa. Kiinteistön haltijalla ja tuotantoyhtiöllä on seuraavina vuosina tulossa muita elokuvatuotantoja, jossa peräkärrysaunaa ja ranta-alueita tullaan käyttämään. Rakennuksen väliaikaisuutta osoittaa myös se, että sauna on rakennettu peräkärryn päälle, mitä ei voida pitää tavanomaisena rakennustapana pysyväksi tarkoitettulle rakennukselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaan tilapäiselle rakennukselle voidaan myöntää MRL:n 171 §:m 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupa, jos kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Kiinteistölle rakennettu rantasauna on rakennettu jonkinlaisen traileripohjan päälle, jossa on renkaat. Rakennus on kuitenkin selkeästi tarkoitettu pysymään paikallaan pitkäaikaisesti. Saunan ympärille on rakennettu suuret, kiinteät terassirakenteet, jotka estävät trailerin siirtämisen. Rakennus on rakennettu isoista pyöröhirsistä ja rakenteeltaan sekä kooltaan se vastaa tavanomaista rantasaunaa. Ulkoisesti rakennus ei poikkea lainkaan kiinteille perustuksille rakennetusta rantasaunasta. Rakennettua saunaa ei näin ollen voida pitää rakenteensa, arvonsa tai käyttötarkoituksen puolesta rakennuksena, joka on tarkoitus pitää paikallaan vain viisi vuotta. Vaikka rakennus olisi teknisesti siirrettävissä toiseen paikkaan niin hakijan olisi tullut esittää muitakin perusteluja sille, että rakennus on tarkoitettu sijoittaa vain viiden vuoden ajaksi, hakijan

esittämää elokuvatuotantoa ei voida katsoa riittäväksi syyksi. Sauna on ollut vuokrattuna elokuvatuotantoa varten 28.-31.10.2024. Lisäksi kuvausyhtiö on ollut kiinnostunut alustavasti käyttämään kiinteistön laituria kaluston lastaamiseen kuvausveneeseen 28.-30.10.2025. Saunan ja paljon käyttö optiona näyttelijän lämmittelyyn. Näiden perusteella saunaa ei voida katsoa rakennetun tilapäisesti elokuvatuotantoa varten ja palvelevan nimenomaan sitä viiden vuoden ajan. Sauna toimii selkeästi kiinteistön toisen yhteisomistajan rantasaunana, kun kiinteistön oleva rantasauna on jäänyt hallinnanjaossa toiselle kiinteistön yhteisomistajalle.

Kun on otettu huomioon tehdyn saunarakennuksen rakenne, arvo ja se, että se vastaa tavanomaista rantasaunaa, ei hakijan esittämät perusteet tilapäiselle rakennukselle ole sellaisia, että rantasauna voitaisiin katsoa tilapäiseksi rakennukseksi ja rakennuslupahakemus olisi tullut hyväksyä.

Apulaisrakennustarkastaja on myöntänyt kiinteistön toisen yhteisomistajan hallinta-alueelle on 1.11.2024 viiden vuoden luvan tilapäiselle varastokonttille. Varastokonttia ei ole tulkittu rakennukseksi, josta muodostuu kerrosalaa. Näin ollen sen sijoittaminen tilapäisesti on katsottu mahdolliseksi. Varastokonttia ja rantasaunaa ei voi verrata toisiinsa erilaisen rakenteen ja käyttötarkoituksen vuoksi.

Asia on käsitelty hakemuksen saapumispäivän mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaan alle 30 kem2 rakennus ei vaadi rakentamislupaa. Rakentaminen on kuitenkin suoritettava rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimusten mukaisesti. Kiinteistön rakennusjärjestyksen mukainen kokonaisrakennusoikeus on enintään 240 kem2, joka on jo käytetty. Rakentamislain mukaan rantasaunan rakentamiselle tulisi ensin hakea ja saada poikkeamislupa rakennusoikeuden ylittämiseksi rakennusjärjestyksessä määrätystä enimmäismäärästä. Rantasaunan rakentaminen ei hyväksytyn poikkeamispäätöksen jälkeen vaadi enää rakentamislupaa.

Toimivalta:	Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii rakentamislain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.
Lisätietoja päätöksestä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen, p. 044 168 5784, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Oheismateriaalit:	Oikaisuvaatimus 29.4.2025 Oikaisuvaatimuksen liitteet Rakennuslupa LP-980-2024-01596 Asemapiirros Valokuvia Karttaote
Esittelijä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää johtavan rakennustarkastajan evätyin rakennuslupapäätöksen LP-980-2024-01596 11.4.2025 § 120 voimassa annetun päätöksen mukaisesti seuraavin perustein:

1. oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asioita, joiden perusteella viiden vuoden rakennuslupa tilapäiselle rakennukselle tulisi hyväksyä.
2. rakennuslupa on evätty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein. Hakija ei ole esittänyt tilapäiselle saunarakennukselle sellaisia perusteita, että niiden perusteella rantasauna voitaisiin katsoa tilapäiseksi rakennukseksi ja rakennuslupahakemus olisi tullut hyväksyä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 176 §

Rakentamislaki 7 §, 17 §, 42 §, 105 §

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
