

## Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 24-153-R

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.09.2024 § 87  
1456/10.03.00.01/2024

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Kuluvana vuonna päättyneen, ja kolme vuotta kestäneen rakennuskartoitushankkeen yhteydessä on havaittu, että kiinteistöllä 977-401-1-281 sijaitsee pihasauna, jonka rakentamiseen ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n edellyttämää rakennuslupaa. Rakennustarkastaja on lähettänyt 16.1.2024 päivätyn kirjeen, missä on kehoitettu purkamaan rakennus tai hakemaan sille rakennuslupa. Mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä mainitut edellytykset täyttyvät, voitaisiin rakennukselle mahdollisesti myöntää rakennuslupa. Rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen Keskustan osayleiskaavan alueella.

Kiinteistönomistaja on hakenut pihasaunalle rakennuslupaa takautuvasti, mutta hakemukseen on annettu kielteinen päätös 21.8.2024. Perusteluina päätökseen on kirjattu rakennuksen sijainti osayleiskaavan VL-alueella. Lähivirkistysalue, joka on osayleiskaavaan merkitty tunnuksella "VL", on kaavamääräyksellä *varattu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueella on sallittua alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen.* Asumista tukevien rakennusten rakentamiseen (ns. talousrakennukset), VL-alueelle ei siten ole osoitettu rakennusoikeutta. Rakennuspaikan naapurikiinteistöillä on kuitenkin luvallisesti VL-alueelle aiempina vuosina rakennettuja pihasaunoja, joissa etäisyys vesirajasta (Kalajoki) n. 40 metriä.

Esittelijä johtava rakennustarkastaja Harri Häivälä

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Keskustan osayleiskaavan VL-alueen tarkoituksena on muiden tavoitteiden ohella säilyttää Kalajoen ranta-alue yleisessä käytössä, ja erityisesti mahdollisimman monipuoliseen ulkoiluun ja virkistäytymiseen soveltuvana. Tämän edellytyksenä on riittävän leveä rakentamisesta vapaa vyöhyke, joka ei kuitenkaan kohtuuttomasti haittaa joenrantakiinteistöjen kehittämistä ja hyödyntämistä. Tästä johtuen aiempina vuosina on lupaharkinnassa sallittu kooltaan vähäisten talousrakennusten rakentaminen VL-alueelle, mikäli luvitettavan hankkeen ei ole arvioitu haittaavan kaavan toteutumista. Merkittävin arviointiperuste tässä kohtaa on ollut rakennuspaikan etäisyys vesirajasta, rakennushankkeen laajuuden lisäksi. Lautakunta toteaa valituksen kohteena olleen päätöksen tulleen näin ollen perustelluksi, ja pitää päätöksen voimassa.

Oikaisuvaatimuksen perustelujen huomioiminen päätöksessä.

Hakijan perustelu: "Saunarakennus on rakennettu vuonna 2009, ennen oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Osayleiskaavassa vuonna 2011 ranta-alue on muuttunut VL- alueeksi. Osayleiskaavan määräykset ei suoraan koske kaavaa vanhempaa rakennuskantaa."

Vastine: Saunarakennuksen rakentaminen olisi edellyttänyt rakennuslupaa jo rakennusajankohtana vuonna 2009. Lupaharkinnassa myös jälkiluvitettaville rakennuksille sovelletaan päätösharkinnassa luvitushetken voimassa olevaa säännöstöä ja kaavoitusta.

Hakijan perustelu: "Saunarakennus ei estä taikka merkittävästi haittaa ranta-alueen virkistyskäyttöä. VL-alue ulottuu noin 100 metriä rannasta. Näin ollen myös riittävä suunnitteluvaraus tulevalle maankäytölle on turvattu."

Vastine: Virkistyskäyttö ja suunnitteluvaraus on tarpeen erityisesti lähellä rantaa, saunarakennuksen sijainti on 21,5 m rannasta. Lähelle vesirajaa rakentamisen voidaan katsoa haittaavan kaavan tarkoittamaa virkistyskäyttöä.

Hakijan perustelu: Lähialueen kiinteistöille on myönnetty saunan rakennuslupia vastaaville etäisyyksille Kalajoen rannasta.

Kiinteistö 977-401-1-278/ etäisyys rannasta 36 metriä,  
kiinteistö 977-401-1-238/ etäisyys rannasta 33 metriä,  
kiinteistö 977-401-1-187/ etäisyys rannasta 5 metriä sekä  
kiinteistö 977-401-5-78/ etäisyys rannasta 18 metriä.

Vastine:

977-401-1-278 / Lupapäätöksessä vuodelta 2014: "... *Asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluva sauna on esitetty sijoitettavaksi lähivirkistysalueelle VL, 40 metrin etäisyydelle Kalajoen rantaviivasta...*"

977-401-1-238/ Rakennettu vuonna 2006. Kaupunginarkkitehti on puoltanut tuolloin hakemusta ehdollisena, saunan etäisyys vähintään 35 m vesirajasta.

977-401-1-187/ Kyseisen saunan etäisyys oikaisuvaatimuksessa käsiteltävään rakennukseen noin puoli kilometriä. Rakennuslupa saunarakennukselle on myönnetty vuonna 2004, kaavallisesti alue on ollut tuolloin keskustan osayleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA), ja osittain lähivirkistysaluetta (VL), rakennusten sijaitessa lähivirkistysalueella (VL). Saunarakennus on sijoittunut olemassa olevan loma-asunnon yhteyteen, loma-asunto on rakennettu 60-luvulla.

977-401-5-78/ Sijainti Kalajoen vastakkaisella puolella, rakennuslupa myönnetty vuonna 1993.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.