

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2018-1185**

Rakennuspaikka

853-67-23-1
Pinta-ala 66774.0

Kaupunginosa/Kylä: RUISSALO

Ruissalon puistotie 585
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Kiinteistö Oy Y-Hovi
c/o As.ajotsto Hakanen Oy, Humalistonkatu 2b B 24
20100 TURKU

Toimenpide

Laajennus

- vesikaton korottaminen ja parven rakentaminen
Muu muutostyö
- makuuhuoneen paikalle wc/suihkutila
- makuuhuoneen paikalle keittiö
Vapaa-ajan rakennus, PRT 1033186688

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1033186688	32.0	0.0	74.0

Hankkeen vaativuusluokka

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti
Asemakaavoitus

28.02.2019
08.03.2019

Kieltävä
Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 3 kpl
 Kaupparekisteriote (1)
 Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote 2 kpl (2)
 Yhtiökokouksen pöytäkirjaote (3)
 Rakennustapaohjeet/ Y-Hovi (4)
 Rakennushankeilmoitus RH1 (5)
 Naapurikiinteistöjen kuuleminen 1 kpl (6)
 Värimallit (7)
 Paineviemärin liittäminen viemäriin (8)
 Liitteet yhteensä 8 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Paikalla käynnin 28.02.2019 perusteella kaupunkikuva-arkkitehti ei puolla rakennuksen ylöspäin laajentamista. Sen sijasta alueen yhtenäisyyden ja pienimittakaavaisen rakennustyylin mukainen mökkinaapurin näköalat huomioiva sivulle laajentaminen olisi toki mahdollista.
- 2) Asemakaavoituksen kielteinen lausunto oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Asemakaavan mukaan rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja mittasuhteiltaan olevaan rakennuskantaan sopeutuvia. Rakennusta laajennetaan korottamalla siten, että mahdollistetaan parvi viereisistä rakennuksista poiketen. Ulkoseiniä korotetaan hieman yli 1 m. Korotettuun osaan rakennetaan parvi, jonka sisäkorkeus harjan kohdalta on vähän yli 1,6 m. Laajennusosaa ei voida pitää massaltaan ympäristöön soveltavana.

Työtä 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

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Rakennekatselmus	1033186688
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1033186688
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1033186688
Tarkastusasiakirja	1033186688
Loppukatselmus	1033186688

Muut ehdot:

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Työt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua hakemukseen muutoin paitsi hylätä hakemuksen vesikaton korottamisen ja parven rakentamisen osalta.

Perustelut:

Rakennuslupaa on haettu rakennuksen laajentamiseen korottamalla siten, että mahdollistetaan parvin rakentaminen. Rakennuksen korotus olisi poikkeus viereisistä rakennuksista. Laajennusosaa ei voida pitää massaltaan ympäristöön soveltuvana. Alueella voimassa olevan asemakaavan 9/2009 mukaan rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja mittasuhteiltaan olevaan rakennuskantaan sopeutuvia. Asemakaava on laadittu alueelle olemassa olevien rakennusten mataluus huomioon ottaen.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, että rakentaminen täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 §:ssä sekä muut MRL:n mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset. Mainitun MRL:n säädöksen mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lisäksi MRL 135 §:n mukaisesti asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on mm. että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja rakennus soveltuu paikalle.

MRL 171 § perusteella kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä tai muusta rajoituksesta. Poikkeamiseen tarvitaan aina erityinen syy. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 85 §:n mukaisesti hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut. Poikkeamisen perustelujen esittäminen on nimenomaan hakijan velvollisuus eikä viranomaisen. Lupahakemuksessa ei ole esitetty erityisiä perusteita poikkeamiselle.

MRL 175 §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 171 §:ssä säädetyn edellytyksin myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäisen poikkeamisen rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeuksen myöntäminen, myös vähäisen poikkeuksen, on harkinnanvaraista vaikka oikeudelliset edellytykset olisivat olemassa. Harkintaa ohjaa ja rajoittaa mm. yhdenvertaisen kohtelun periaate. Myönteinen päätös vähäisenä poikkeuksena tässä tapauksessa tarkoittaisi sitä, että mahdollisiin vastaaviin rakennuksen korotushankkeisiin tulee lähtökohtaisesti suhtautua myös myönteisesti. Kokonaisuuden kannalta tällöin poikkeaminen yhdessä tapauksessa voi aiheuttaa

haittaa kaavan määräysten toteuttamiselle ja johtaa vaikutuksiltaan haitallisiin vaikutuksiin alueella. Tällaiset vaikutukset ovat MRL 171 § mukaisia esteitä poikkeamisen myöntämiselle, jolloin ne ovat este myös vähäisen poikkeamisen myöntämiselle.

Kaavoituksen lausunnossa todetaan, että kaavan tarkoitus on ollut säilyttää lomamökkialueen nykyinen luonne ennallaan ja sallia vain vähäinen lisärakentaminen ja mökkien korjaus. Kaavoitus ei puolla luvan myöntämistä.

Esitettyjen suunnitelmien perusteella rakennuksen korotus ei täytä rakennusluvan myöntämisen oikeudellisia edellytyksiä eikä ole erityistä syytä vähäisen poikkeamisen myöntämiselle. Rakennusluvan myöntämiselle korotusta koskevalta osin ei ole edellytyksiä.

Lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 117 § 1 mom, 135 § 1 mom 1 ja 3 kohdat, 171 § 1 ja 2 mom, 175 § 1 mom sekä maankäyttö- ja rakennusasetus 85 § 2 mom