

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä; Nummitie 16

Ympäristölautakunta 30.05.2024 § 76
280/10.03.00.01/2024

Ympäristölautakunnalle on 6.5.2024 jätetty oikaisuvaatimus rakennustarkastajan 22.4.2024 § 42, lupatunnus 78-2024-29 tehdystä päätöksestä. Päätös koskee omakotitalon laajentamista kiinteistölle 78-10-1009-6, osoitteeseen Nummitie 16, 10960 HANKO.

Tausta:

Rakennusvalvontaan saapui 18.2.2024 lupahakemus koskien omakotitalon laajentamista. Naapurit kuultiin osittain hakijan toimesta ja osittain rakennusvalvonnan toimesta. Naapurinkuulemisen yhteydessä yksi naapuri huomautti.

Naapuri esitti huomautuksessaan:

- Suunniteltu laajennus ei sovi ympäristöön. Suunniteltu rakennus poikkeaisi merkittävästi alueen nykyisistä rakennuksista.
- Jos suunniteltu laajennus hyväksytään, sillä on kielteisiä seurauksia naapurin kiinteistölle sekä ympäristöllisesti että taloudellisesti. Suunnitellusta lisärakennuksesta on suora näkyvyys naapurin kiinteistöön. Tämä vaikeuttaa kiinteistön käyttöä ja vaikuttaa myös sen taloudelliseen arvoon.

Hakija päivitti suunnitelmia huomioiden naapurien kuulemisen yhteydessä annettua huomautusta niin, että rakennuksesta poistettiin yksi ikkuna julkisivusta naapurin vasten.

Rakennuslupa omakotitalon laajennukselle myönnettiin 22.4.2024 § 42, lupatunnus 078-2024-29. Hankkeesta huomauttaneelle naapurille lähetettiin rakennustarkastajan päätös oikaisuvaatimusohjeineen tiedoksi. Naapuri jätti 6.5.2024 ympäristölautakunnalle oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksestä.

Yhteenvedo tehdystä oikaisuvaatimuksesta:

- Ensisijaisesti rakennuslupaa ei tulisi myöntää koska suunniteltu laajennus ei sovi ympäristöön. Suunniteltu rakennus poikkeaisi merkittävästi alueen nykyisistä rakennuksista.
- Mikäli suunniteltu laajennus hyväksytään huomautuksen perusteella tehdyillä muutoksilla, sillä on kielteisiä seurauksia naapurin omaisuuteen niin ympäristöllisesti kuin taloudellisesti. Suunnitellusta lisärakennuksesta on edelleen suora näkyvyys naapurin kiinteistöön. Tämä aiheuttaa haittoja kiinteistön käytölle ja vaikuttaa sen taloudelliseen arvoon. Mikäli ympäristölautakunta katsoo, että suunniteltu laajennus muuten täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset, naapuri vaatii toiseksi, että julkisivun iso ikkuna naapurin vasten poistetaan suunnitellusta laajennuksesta.

Oheismateriaalina

- oikaisuvaatimus
- hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
- naapurin huomautus
- hakijan vastine huomautukseen

- lupapääätös
- piirustukset
- asemakaavaote

Vastine oikaisuvaatimukseen:

- suunniteltu laajennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
- asemakaava salli kahteen kerrokseen rakentamista. Suunniteltu laajennus ei muodosta täyttä toista kerrosta. Yläkertaan tulee ainoastaan parvitilaa. Parvitila ei korkeudeltaan tai muilta ominaisuuksiltaan täytä huoneen vaatimuksia. Eli laajennus on suunniteltu huomattavasti matalampi kuin mitä asemakaava mahdollistaa.
- laajennus tulee yli 10 metriä naapurin rajalta. Myös oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin asuinrakennus sijoittuu vajaan 10 metriä hakijan rajasta. Eli kyseessä olevien rakennusten välinen etäisyys laajennuksen jälkeen tulee olemaan noin 20 metriä.
- esitetyn laajennuksen ja naapurin asuinrakennuksen väliin jää laajennusluvan hakijan kiinteistöllä olemassa oleva talousrakennus. Talousrakennus estää näkymää naapurin tontille.
- oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin suunnitellun laajennuksen julkisivussa on kaksi ikkunaa. Toinen pienempi alakerrassa ja toinen suurempi ikkuna yläkerrassa. Aiemmin mainittu talousrakennus estää näkymän suoraan naapurin asuinrakennukseen alakerran ikkunasta. Yläkerran suurempi ikkuna sijaitsee laajennuksen korkeassa tilassa (avoin ylhäältä alas asti, ei välipohjaa), joka tarkoittaa, että ikkuna tuo valoa tilaan mutta ikkunasta ei pääse näkemään suoraan naapurin asuinrakennukseen koska ikkunan kohdalla ei ole välipohjaa minkä päällä seistä.

Ehdotus (Welander)	Lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää rakennustarkastajan tekemän päätöksen voimassa.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Lisätiedot	Rakennustarkastaja Anders Welander, 019 220 3390