

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle, valitus käyttötarkoituksen muutosta koskevaan poikkeamispäätökseen

230/10.03.00.01/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 200

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Naapuri on valittanut Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 16.9.2020 § 143 olla hyväksymättä oikaisuvaatimusta, joka koskee kaavoituspäällikön tekemää poikkeuslupapäätöstä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi varten tilalla Tapiola 1:9 Puotuisissa Nauvossa.

Naapuri vaatii, että Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös kumotaan ja että poikkeamislupaa ei myönnetä. Valittajan mukaan päätösten perustelut ovat riittämättömät ja epäilee, onko kaikilla hakijoilla ollut riittävä valtuutus hakemuksen tekemiseen. Lisäksi naapuri vaati kaupunkia korvaamaan hänelle aiheutuvat oikeudenkäyntikulut.

Naapurin mukaan päätös on kumottava koska:

- rakennuspaikka ei ole riittävän kokoinen
- rakennuspaikka on jaettu pieniin osiin hallinanjakosopimuksessa
- kaikki kiinteistön omistajat eivät olisi yhdessä lupaa hakenneet
- hakemuksesta puuttuvat erityiset MRL 171 mukaiset syyt
- rakennuspaikalle ei ole ympärivuoden kuljettavissa olevaa tietä
- hakemuksen asemapiirros on harhaanjohtava
- jätevesien imeyttämistä ei ole toteutettu asianmukaisesti

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa 12.5.2003 hyväksytyssä Nauvon rantayleiskaavassa kiinteistö on yksiselitteisesti rakennuspaikka. Kiinteistörekisterin mukaan tila on kooltaan 4800 m². Nykyisin voimassa olevan Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Vaikka rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäispinta-alavaatimus alittuukin hieman, on se katsottava riittävän kokoiseksi koska se kaavassa sellaiseksi on osoitettu. Kaavan laatimisen aikana Nauvossa silloin voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaan rantarakennuspaikan pinta-alavaatimus oli 4000 m².

Kiinteistönhallinnanjaosta huolimatta tila on yksi rakennuspaikka ja sillä on sen mukainen kaavan ja rakennusjärjestyksen määräämä rakennusoikeus. Hallinanjakosopimuksella ei muuteta rakennuspaikkojen lukumäärää tai kaavan mukaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on tilakohtainen ja kaikki hallinanjakosopimuksen osapuolet yhdessä hallinnoivat tilaa siinä mielessä

kokonaisuutena, että he esimerkiksi hakevat aina tilaa koskevat luvanvaraiset toimet yhdessä ja yhteisymmärryksessä.

Kaikki tilan omistajat ovat yhdessä hakeneet poikkeuslupaa. Osa on allekirjoittanut itse poikkeuslupahakemuksen ja osa puolestaan on allekirjoituksillaan valtuuttanut toiset toimimaan hakijana.

Erityisenä syynä poikkeamislupalle hakija on esittänyt tavoitteensa muuttaa Nauvoon asumaan tilalle, joka kaavan mukaan on loma-asumista varten osoitettu. Saavuttaakseen tavoitteensa olemassa olevalle vapaa-ajan asunnolle on haettava ensin poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle ja sen jälkeen rakennuslupa. Lisätietona hakemuksen perusteluihin hakija toteaa, että tieyhteys on olemassa, talousvesi saadaan porakaivosta, harmaat jätevedet käsitellään olemassa olevassa suodattamossa, puhdistetut jätevedet johdetaan kivipesään ja että asunnossa on erotteleva kuivakäymälä.

Rakennuspaikalle on olemassa kiinteistörekisterissä mainittu kolme metriä leveä rasiestie, joka hakijan mukaan on ympärivuoden ajettavassa olevassa kunnossa. Lisäksi uuden rasiestien perustaminen toiseen paikkaan on vireillä. Vakituinen asuinkäyttö kiinteistöllä täydentää osaltaan alueen kylärakennetta. Läheisyydessä on muita vakituksessa asuinkäytössä olevia kiinteistöjä.

Asemapiirustuksessa on esitetty rakennuspaikka, tila 445-585-1-9 kokonaisuudessaan, kaikki siellä olemassa olevat rakennukset, alueen maastomuodot, kasvillisuus, liikennöidyt alueet ja ympäröiviä kiinteistöjä tarpeellisin osin ja siinä tarkkuudessa ja laajuudessa kuin on tarpeen. Kaupungin näkemyksen mukaan kaikki tarpeellinen tieto on asemapiirroksessa esitettynä poikkeusluvan ratkaisemiseksi.

Lisääntyvien jätevesien käsittely rakennuspaikalla on yksi perusedellytys poikkeusluvan myöntämiselle. Tämän johdosta ennen poikkeusluvan ratkaisemista aiheesta pidettiin katselmus ja siitä laadittiin raportti, jossa todetaan, että jätevesien käsittely voidaan hoitaa rakennuspaikalla Paraisten kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Valituksessa Turun hallinto-oikeudelle ei ole tuotu esille sellaisia uusia erityisiä syitä, joiden vuoksi poikkeamislupapäätös tulisi kumota. Kaupunki ei katso sen olevan velvollinen korvaamaan asian käsittelystä johtuvia oikeudenkäyntikuluja.

Liite

14. Valitus Turun hallinto-oikeudelle

Oheismateriaali

Kaavoituspäällikön päätös 24.6.2019 nro 20/2020
Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 16.9.2020, § 143

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa yllä olevan lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus