

**Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 2020-175, 24.4.2020 § 312, vierasmaja**

381/10.03.00.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 121

**Valmistelija**

Kaupunginlakimies Monica Avellan , puh 044 358 5727

**Esittelijä**

Kaupunginlakimies Monica Avellan , puh 044 358 5727

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaksi naapuria, kiinteistön 445-508-2-160 omistajat, ovat tehneet oikaisuvaatimuksen ja pyytävät että lautakunta kumoaa rakennuslupapäätöksen 2020-175.

Oikaisuvaatimuksessaan kyseiset naapurit katsovat että lainhuuto ei todista mitään hallintaoikeudesta. He esittävät että kiinteistön 445-508-2-159 omistajien välinen hallinnanjakosopimus johtaa siihen että Grönuddan kiinteistö tosiasiaassa on muuttunut kahdeksi erilliseksi vapaa-ajan kiinteistöksi. Tosiasiallisesti ja rakennusoikeudellisesti kyseessä on yksi kiinteistö, jonka käytöstä sen omistajat ovat sopineet hallinnanjakosopimuksen mukaisella tavalla. Yhteisomistus ei vaikuta kiinteistön rakentamiseen mitä tulee sallittuun rakennusoikeuteen ja sallituihin rakennettaviin rakennuksiin. Kuten rakennusluvasta käy ilmi, rakennusoikeutta on vielä kiinteistöllä, ja vierasmajalle on tällä osayleiskaava-alueella osoitettu 25 m<sup>2</sup> kerrosalaa. Rakennusluvan mukainen vierasmaja on 20 m<sup>2</sup>. Molemmat yhteisomistajat ovat tämän rakennusluvan hakijoina koska he omistavat kyseisen kiinteistön puoliksi kummatkin. Joten näiltä osin rakennuslupa on lain, rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten mukainen.

Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 15.3 kohdan mukaan enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus ja enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruinen vierasmaja voidaan sijoittaa yhteisen katon alle. Rakennukset on tällöin sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hakijat ovat hakemuksessaan perustelleet vierasmajan sijoittamisen saunan yhteyteen sillä että halutaan rakentaa olevan saunan yhteyteen uusi vierasmaja, että saadaan yhtenäinen rakennelma pienelle alapihalle. Rakennustarkastaja on arvioinut että vierasmaja soveltuu hyvin rakennuspaikalle, että se sopeutuu ympäristöön ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan.

Oikaisuvaatimuksen esittäjät katsovat että vierasmajan etäisyys rantaviivasta tulisi laskea katetusta terassista, joka sijaitsee 17 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kuitenkin tämä terassi on osa olemassa olevaa rakennusta eli saunaa. Nyt vireillä olevassa lupa-asiassa ei ole kyse saunan voimassa olevan rakennusluvan arvioimisesta, vaan kyse on vierasmajan rakennusluvan arvioimisesta. Vierasmajan etäisyys rantaviivasta on lähimmillään 19,4 metriä. Rakennuspaikan maasto-olosuhteet ja vierasmajan sijoittaminen

suhteessa jo olevaan saunarakennukseen huomioon ottaen kyseessä on vähäinen poikkeaminen etäisyysvaatimuksesta. Oikeuskirjallisuudessa on myös korostettu sitä, että vähäisen poikkeamisen tärkeänä arviointikriteerinä suhteessa naapuriin on se että vähäinen poikkeaminen objektiivisesti vaikuttaa naapurin oikeusasemaan sitä heikentäen. Sellaista vaikutusta muutoksenhakijat eivät tässä tapauksessa ole esittäneet. He eivät muutenkaan ole kuvailleet vierasmajan rakentamisen mahdollisesti aiheuttamia haittoja heidän kiinteistönsä käytölle.

Kaavatilanteesta on todettava että rakennuskielto Valoniemen kaupunginosan luoteisosan asemakaavoittamista varten on pantu täytäntöön kaupunginhallituksen kuulutuksella 29.6.2020, jolloin se on maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n mukaan tullut voimaan. Tilalle Grönudda 445-508-2-159 on haettu rakennuslupaa vierasmajalle 9.3.2020, joten rakennuslupa-asia on tästä lähtien ollut vireillä kaikkine vaiheineen. Rakennuslupasuunnitelmien muutokset eivät vaikuta siihen että kyseessä on yksi ja sama hakemus, joka on jätetty puolitoista kuukautta ennen kuin kaupunginhallitus päätti rakennuskiellosta asemakaavan laatimista varten 27.4.2020 § 68, joka siis astui voimaan kaupunginhallituksen kuulutuksella 29.6.2020.

████████████████████ rakennuslupahakemusta on tullut käsitellä niiden määräysten perusteella jota ovat olleet voimassa luvan vireillepanon hetkellä 9.3.2020. Samat määräykset ovat olleet voimassa kun vierasmajan rakennuslupa hyväksyttiin 24.4.2020 ja kun rakennuslupaa annettiin julkipanon jälkeen 27.4.2020.

**Liite**

3. Oikaisuvaatimus
4. Hallinnanjakosopimus
5. Rakennuslupa 2020-175
6. Kiinteistörekisterin kartta ote, keskustaseudun osayleiskaava, lainhuutotodistus
7. Asemapiirros
8. Pohjapiirustus
9. Julkisivupiirustus
10. Leikkauspiirustus
11. Huomautus saapunut 9.3.2020
12. Muistutus 22.4.2020
13. Paraisten kaupunginhallituksen kuulutus rakennuskiellosta 29.6.2020

**Ehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen yllä olevilla perusteilla.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Tiedoksianto**

 Paraisten  
rakennusvalvonta