

20169/2020

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

18/9 2020

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Pyydämme, että Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 19.8.2020 pykälä 121 kumotaan samoin kuin [REDACTED] myönnetty rakennuslupapäätös 2020-175. Uudistamme kaiken aiemmin lausumamme ja toteamme vielä seuraavaa:

Kyseessä on rakennusjärjestyksen voimassaoloalueella tapahtuva rantarakentaminen ja sen edellyttämä rakennuslupa, joka sisältää poikkeamisen rakennusjärjestyksestä. Rakentaminen tapahtuisi [REDACTED] puoliksi omistamalla Grönuddan tilalla, jonka maapohjan hallintaoikeus on myös puoliksi jaettu heidän kesken. Rakennusyhdistelmä sijaitsisi kokonaisuudessaan Valoniemellä, jonka keskellä kulkee raja naapuriin.

Asian käsittely Paraisten kaupungissa on ollut huomattavan outoa. Alueelle laaditaan asemakaavaa, jonka esittelytilaisuus erittäin alustavine luonnoksineen oli 30.1.2020. Tuolloin esitetyssä luonnoksessa oli jo Grönuddan tila ehdotettu jaettavaksi kutakuinkin [REDACTED] tekemän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti (poislukien rasitteet), ja siihen oli merkitty nyt kyseessä olevan lupahakemuksen tarkoittama lisärakennus jo olemassa olevaksi. [REDACTED] on siis ollut yhteydessä rakennusviranomaisiin jo huomattavasti ennen kuin hän on 9.3.2020 hakenut rakennuslupaa, ja hänelle oli ilmeisesti luvattu, että hän saa hakemansa luvan. Asemakaavan laatimisen vuoksi asetettu rakennuskielto on aikanaan suullisesti ilmoitettu meille tulleen voimaan huhtikuun alusta, kun asemakaavan laatimisesta päätettiin. Toisaalta nyt asiakirjoihin on merkitty, että rakennuskielto tuli voimaan vasta kesäkuun lopulla kaupunginhallituksen kuulutuksella. Tällä ei sinänsä liene merkitystä, mutta kokonaisuutena arvioiden on tuntunut siltä, että viranomaiset ovat suhtautuneet varauksettoman myönteisesti [REDACTED] hakemukseen, joten rakennuskieltoakaan ei ole voitu saattaa voimaan ennen kuin hän on ehtinyt tehdä sovitun rakennuslupahakemuksen. Kyse on kuitenkin yleiskaava-alueella olevasta ranta-alueesta, joka lienee niin sanottua suunnittelutarvealuetta, minkä osoittaa jo se, että asemakaavaa ollaan laatimassa. [REDACTED] hakemus olisi tullut hylätä todeten, että asemakaavassa tullaan ratkaisemaan tämän alueen rakennuskannan kehittyminen.

Niin lupaa myönnettäessä kuin oikaisuvaatimustamme käsiteltäessä on ollut selvästi havaittavissa, että [REDACTED] hakemusta puoltavat seikat tuodaan korostetusti esiin ja sen hylkäämisen puolesta puhuvat seikat ohitetaan joko lausumatta niistä sanaakaan tai vähätellen niiden arvoa. Päätöksentekijät vetoavat siihen, että muodollisesti hakemus on lain, rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten mukainen. Mitään eivastata siihen, että tosiasialliset olosuhteet eivät vastaa paperilla olevia tietoja. Niin johtava rakennustarkastaja kuin kaupunginlakimies rajaa asian käsittelyn koskemaan vain lisärakennusta, minkäänlaista laajempaa tarkastelua ei ole suostuttu tekemään. Todetaan toki, että hakija saa yhtenäisen rakennelman pienelle alapihalleen. Olemassa olevan rakennuksen merkitykseen puututaan vain positiivisessa mielessä.

Virkamiesten mukaan kyse on pienen vierasmajan rakentamisesta olemassa olevan saunarakennuksen yhteyteen sille sopivalle paikalle. Vaikka kyse nyt on vain terassin ja yhden rakennuksen rakentamisesta, meidän käsityksemme mukaan tulevaa rakennusmassaa pitää käsitellä yhtenä kokonaisuutena ja 14 metrin pituinen ja 4,2 metristä yli 7 metriin levyinen yhtenäinen rakennus ei ole vähäinen rakennelma. Lisäksi kyse on tosiasiaa vapaa-ajan asunnon laajennuksesta.

TAUSTA, OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kyseessä olevan Grönuddan tilan omistavat siis [REDACTED] puoliksi kumpikin. Rakennusten omistusoikeus on jaettu. [REDACTED] omistaa yksin 1960-luvulla rakennetun mökin, [REDACTED] noin vuonna 2010 valmistuneen rakennuksen. Jälkimmäisen yhteyteen [REDACTED] haluaa nyt saada laajennuksen. Lainhuutotodistus ei tässä tapauksessa todista hallintaoikeutta, koska [REDACTED] ovat tehneet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn hallinnanjakosopimuksen, jonka mukaan kummallakin on yksinomainen oikeus hallita karttaan merkittyä omaa puoliosuuttaan kiinteistön maapohjasta. Rakennukset sijaitsevat tietysti rakennuksen omistajan hallitsemalla maa-alueella. Kummallakin on oikeus käyttää toisen alueella olevaa tieyhteyttä omalle alueelleen pääsemiseksi, muuten toisen alueen käyttö on kielletty. Sopimuksessa on sitouduttu siihen, että yhteisomistussuhdetta ei milloinkaan vaadita purettavaksi.

On totta, että myös [REDACTED] on allekirjoittanut [REDACTED] rakennuslupahakemuksen. Hallinnanjakosopimuksessa kumpikin on sitoutunut allekirjoittamaan toisen osapuolen rakennushanketta koskevan rakennuslupahakemuksen, mikäli luvan saaminen sitä edellyttää. Kuitenkin rakennus tulee [REDACTED] omistukseen ja hallintaan, eikä [REDACTED] ole oikeutta käyttää sitä, eihän hänellä ole oikeutta edes tulla sen lähelle. Häntä ei myöskään voitane katsoa luvan hakijaksi, koska hän ei hallitse rakennuspaikkaa. Eli kiinteistön molemmat omistajat eivät voi olla hakijoita. Onko hakemus siis lain mukainen?

Grönuddan entinen omistaja, [REDACTED] äiti [REDACTED] on aikanaan hakenut rakennuslupaa saunarakennukselle ja saanut sen. [REDACTED] on sekä [REDACTED] että oman kertomansa mukaan osallistunut aikanaan tuon rakennuksen suunnitteluun. Rakennus tehtiin alunperinkin sellaiseksi, että sitä voidaan käyttää myös täysin itsenäisenä yksikkönä ympäri vuoden, vaikka se toisaalta oli alkuperäisen mökin saunana. [REDACTED] on koko omistusaikansa käyttänyt mökkiä vapaa-ajan asuntonaan.

Päätökset perustuvat siihen, että kyse on yhdestä kiinteistöstä, jossa kaupungin papereiden mukaan on yksi päärakennus ja yksi saunarakennus, joten vierasmajan saa vielä rakentaa. Minkäänlaista perustelua ei esitetä sille, miksi kiinteistön tosiasiallinen käyttö ei merkitse mitään. Ellei perusteluksi katsota kommentteja siitä, että ei ole rakennusvalvonnan valvottava asia, kuka perheenjäsen rakennusta käyttää ja rakennuksen käyttäminen ympärivuoden on toki sallittua. Vastausta ei ole annettu siihen, että rakennusoikeudellisesti yhden vapaa-ajan asunnon kiinteistöllä on nyt kahden erillisen perheen käytössä kummallakin oma vapaa-ajan asuntonsa, jota toinen ei saa käyttää. Lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta ei ilmeisestikään ole tehty. Saunarakennusta ei kai kuitenkaan saisi ruveta käyttämään vapaa-ajan asuntona ilman lupaa. Kiinteistö on kunnallistekniikan alueella, mutta vain [REDACTED] mökki on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Eikö tällaisten seikkojen tutkiminen todellakaan kuulu rakennusvalvonnalle?

HAKEMUS

Hakemus koskee saunarakennuksen yhteyteen yhteisen katon alle rakennettavaa vierasmajaa. Hakemuksessa ja päätöksessä asiaa käsitellään niin kuin kyse olisi huomattavan vähäisestä toimenpiteestä "saadaan yhtenäinen rakennelma pienelle alapihalle".

Rakennuspaikka sijaitsee [REDACTED] hallitsemalla alueella Valoniemellä, jonka kärjessä oleva ohjausmerkki toimii muinoin Hessundin salmen läpi kulkevan saaristoväylän ohjaavana valona. Tuo

kartasta ilmi käyvä [REDACTED] hallitsema maakaistale niemellä on meidän tilamme ja hänen rakennuksensa edessä olevan merialueen välissä. Liitämme oheen kopion vuonna 2014 otetusta ilmakuvasta, jossa niemennokka ympäristöineen havainnollistuu. Kuvan ottoaikaan [REDACTED] puolella puustoa oli selvästi enemmän kuin nyt, meidän puoleltamme on kuusiaidan päässä oleva täysikokoinen kuusi kaatunut.

[REDACTED] käytettävissä oleva piha on todellakin hyvin pieni. Muuhun maastoon nähden matala meren suuntaan laskeva korkeustaso korostaa alueen kapeutta. "Rakennelma" tulee täyttämään alapihan lähes kokonaan. Pituudeltaan se on noin 14 metriä, leveydeltään olemassa olevan rakennuksen osalta 7,3 metriä ja kapeimmillaan vierasmajan kohdalla 4,2 metriä, korkeus vastaa yksikerroksisen omakotitalon korkeutta. Sekä olemassa oleva rakennus että hakemuksessa tarkoitettu osa ovat rakenteeltaan ympärivuotisesti käytettävissä. Verrannollisesti meidän omakotitalomme on 13 metriä pitkä ja muualta kuin kuistin osalta viisi metriä leveä. Kyse ei siis ole mistään rakennelmasta, vaan omakotitalon kokoisesta yhtenäisestä rakennuksesta.

[REDACTED] kertoi hakiessaan allekirjoitusta rakennuslupahankkeeseen, että hänellä on tarvetta saada lisätilaa mökkiinsä, koska hänen uudella aviopuolisollaan on tytär, jolle he toivovat omaa tilaa. Kyse ei siis ollut vierasmajasta vaan mökin laajennuksesta. Meille [REDACTED] ilmoitti lisäksi, ettei voi esittää meille lupahakemusta, koska ei ole vielä tehnyt sitä. Seuraavana aamupäivänä se oli kyllä jo rakennusviranomaisilla. Olisimmekohan kiinnittäneet huomiota siihen, että hakemuksen mukaan rakennuksen pääasiallinen käyttö olisi toimia vierasmajana. Piirustuksissa kiinnittyy huomio myös siihen, että sanallisen selityksen mukaan vierasmajassa ei ole kiinteää lämmityslaitetta, kuitenkin siellä näyttää olevan tulisija hormeineen ilmalämpöpumpun lisäksi.

Olemassa olevan rakennuksen ja uuden rakennuksen väliin tuleva katettu terassi on katon lisäksi varustettu myös lasituksella ja korjatussa piirustuksessa osittain lautaseinällä. Terassille on myös merkitty vesipiste. Suunnittelussa lienee varauduttu siihen, että terassi saadaan helposti muunnetuksi varsinaiseksi huoneeksi. Katetun terassin pinta-ala lienee myös enemmän kuin 50 % rakennuksen kerrosalasta, vaikka näin ei rakennusjärjestyksen mukaan saisi olla. Myös jo olemassa olevaan rakennukseen on piirustusten mukaan tarkoitus tehdä terassilasitus. Piirustukset poikkeavat olemassa olevasta rakennuksesta myös sikäli, että rakennus on yli 5 neliometriä suurempi kuin piirustuksissa mainittu 25 neliometriä. 110 sentin levyiseksi ilmoitettu katos on muutettu katoksesta lattialla, seinillä ja katolla varustetuksi lukolliseksi tilaksi, ja sen ulkopuolella on vain normaali räystääs.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VASTAISUUS

Valtuusto on vahvistanut rakennusjärjestyksen, jonka mukaan etäisyyden rannasta tulee olla 40 metriä, mikäli kyse on päärakennuksesta tai sen yhteyteen rakennetusta lisärakennuksesta, ja 25 metriä, mikäli vierasmaja rakennetaan yhteisen katon alle saunarakennuksen kanssa. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyys lasketaan aina katetusta terassista.

Päätöksentekijät ovat myöntäneet, että lupa koskee rakentamista lähemmäs rantaan kuin mitä rakennusjärjestys edellyttää. Heidän käsityksensä mukaan etäisyys lasketaan vierasmajan kulmaan, jolloin se on 19,4 metriä. Poikkeama 25 metristä on siten 5,6 metriä (eli noin 6 metriä eikä kuten johtava rakennustarkastaja on virheellisesti pyöristänyt noin viisi metriä). Tuo 5,6 metriäkin on 22,4 % vaaditusta etäisyydestä. Miten paljon vähäisemmältä 5 metriä kuulostaakaan kuin 22,4 %!

Olemme oikaisuvaatimuksessamme todenneet, että etäisyys on laskettava katetusta terassista. Lautakunta vastaa siihen, että tämä terassi on osa olemassa olevaa rakennusta eikä ole kyse saunan voimassa olevan rakennusluvan arvioimisesta.

Olemassa olevan rakennuksen edessä (julkisivu länteen) on terassi, sen sijaan siihen suuntaan, mihin lisärakentamista halutaan, ei ole terassia. Rakennukset yhdistävä katettu terassi rakennetaan nyt haetun rakennusluvan perusteella kuten myös olemassa olevan rakennuksen läntisen terassin lasitus. Emme kykene ymmärtämään, miksi rakennusjärjestyksen erittäin selvästi ilmaisemaa "lasketaan aina katetusta terassista" ei tähän sovellettaisi.

Piirustuksissa tosin on merkitty etäisyys 17 metriä vanhan rakennuksen seinän edessä olevan terassin kulmaan, mutta etäisyys uuteen rakennukseen yhdistävään katettuun terassiin pysyy samana rantaviivan ja rakennuksen suunnan vuoksi. Poikkeama katetusta terassista laskettuna on noin 8 metriä eli yli 30 %.

Tosiasiallisten olosuhteiden tulee kuitenkin olla ratkaisevana, kun oikeutta saada rakennuslupa harkitaan. Koska [REDACTED] omistuksessa oleva rakennus on kiistatta vapaa-ajan asunto, sen yhteyteen rakennettavan vierasmajan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä rantaviivasta. Poikkeama 23 metriä eli yli 50 %. Lisäksi mökkiä on siis laajennettu niin, että se on yli 30 neliömetriä. Rakennusjärjestyksen mukaan vain enintään 25 neliömetrin sauna ja 25 neliömetrin vierasmaja voidaan sijoittaa yhteisen katon alle.

VÄHÄINEN POIKKEAMA

Johtava rakennustarkastaja on katsonut voivansa myöntää rakennusluvan, koska on kyse vähäisestä poikkeamisesta säännöksistä. Hän on perustellut kantaansa sillä, että vierasmaja sopeutuu ympäristöön ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan ja on 5 neliömetriä pienempi kuin rakennusjärjestys sallii. Lisäksi "uudisrakennus tulee kauemmas kuin olemassa oleva, johon rakennus rakennetaan kiinni (mikä on sallittua rakennusjärjestyksessä)". Mutta siis huomiotta on jätetty se, että olemassa oleva rakennus on enemmän kuin 5 neliömetriä sallittua suurempi ja tosiasiallisesti vapaa-ajan asuntona käytetty saunamökki. Eli ainoa rakennusjärjestyksestä poikkeaminen ei todellakaan ole etäisyys rannasta.

Uudisrakennuksen kokoa on rajoittanut alapihan jo aiemmin mainittu pienuus. Isompaa rakennusta siihen ei enää saisi mahduttaa. Myös lautakunnan päätöksessä vedotaan saunarakennuksen olemassaoloon ja vierasmajan sijoittamiseen suhteessa siihen lupaa puoltavana seikkana. [REDACTED] rakennutti todellakin aikanaan saunarakennuksensa niemen kärjen suuntaan minimietäisyyksin sekä rantaviivaan että meidän vastaiselle rajallemme päin. Rakennusmassan lisääminen yli kaksinkertaiseksi näin lähellä rantaa ei voi olla poikkeamista puoltava seikka. Yleinen lähtökohta on, että mitä suurempi rakennusmassa, sitä kauemmas rannasta se tulee rakentaa.

Lautakunnan päätöksessä vedotaan myös siihen, että oikeuskirjallisuudessa "vähäisen poikkeamisen tärkeänä arviointikriteerinä suhteessa naapuriin on se, että vähäinen poikkeaminen objektiivisesti vaikuttaa naapurin oikeusasemaan sitä heikentäen". Tältä osin todetaan, että emme ole kuvailleet mahdollisia haittoja.

Meidän käsityksemme mukaan kyse on ensisijaisesti rakennusjärjestyksen sisällöstä ja sen toteuttamisesta. Ensimmäisen seikan mietittäessä, onko kyse vähäisestä poikkeamisesta, ei pitäisi olla naapurille aiheutettu haitta vaan yksinkertaisesti poikkeaman suuruus. Objektiivisesti poikkeamat ovat niin suuret (laskutavasta riippuen 22,4 % -yli 50 %), että valtuuston tahdon yli on

selkeästi kävelty. Tosin johtava rakennustarkastaja on päätöksessään todennut, että tällainen vähäiseksi poikkeamiseksi katsominen on Paraisten kaupungin linjan mukainen. Tuosta linjasta on kerrottu myös Åbo Underrättelserin artikkelissa 23.5.2020 Valoniemen alueen asemakaavoitusta koskevan artikkelin yhteydessä. Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson kertoo siinä, että alueen asemakaavoitukseen on ryhdytty myös sen takia, että saadaan siinä kaavalla vahvistetuksi sellaisia rakennusmassoja, joita asukkaat haluavat. Toimittajan kysymykseen, eikö alueen rakentamista voida järjestää poikkeusluvoin, hän toteaa, että se ei ole mahdollista. Useissa tapauksissa, kun kaupunki on myöntänyt poikkeamisluvan, aikanaan ympäristökeskus kumosi ne. Nyt ELY-keskus on vastaavassa asemassa, ja kaupungin tulisi Michelssonin mukaan pyrkiä toimimaan niin, että päätökset kestävät myös oikeudellisen tarkastelun. Näyttää siltä, että johtava rakennustarkastaja haluaa pysytellä tuossa aiemmassa "poikkeamat ovat aina vähäisiä" -käytännössä. Koska luvista valitetaan suhteellisen harvoin, "linja" pysyy. Mekin toivomme, että Paraisilla ruvetaan noudattamaan myös oikeudellisen tarkastelun kestävää linjaa.

Vaikka olemme sitä mieltä, että oikeuskirjallisuudessa mainittu merkityksellisyys naapurin suhteen tulee ottaa huomioon nimenomaan silloin, kun poikkeama muuten on oikeasti vähäinen, 5-10 % maksimissaan, olemme, toisin kuin lautakunnan päätöksessä todetaan, jo aiemmassa vaiheessa todenneet rakentamisen aiheuttavan meille haittaa. Rakennuskokonaisuus olisi lähes minimietäisyydellä meidän rajastamme, lähin kulma on jo alle viiden metrin etäisyydellä. ■■■■■ hallitseman ranta-alueen rantaviiva on 39 metriä pitkä, ja osa on niemen kärkeä. Syvyyttä kohtisuoraan rantaviivasta ei juurikaan ole. Sekä saunan että vierasmajan ja siten myös terrassin harjakorkeus on sama. Maanpinta kuitenkin laskeutuu vierasmajan suuntaan, mikä aiheuttaa usean portaan tarpeen terassille nousemiseen. Tämä lisää rakennuksen kokoa entisestään. Tällä hetkellä alueeltamme ja kodistamme voi nauttia niemen toisella puolella Hessundin salmelle harvahkon puuston läpi näkyvästä kimalteleavasta merimaisemasta auringonlaskun suuntaan. Rakentamisen myötä maisema muuttuu lähes kiinteäksi huomattavan korkeaksi punaiseksi lautaseinäksi. Uudisrakentaminen peittää olemassa olevan rakennuksen ja kuusiaitamme välisen alueen kutakuinkin kokonaan. Lisäksi tulevassa asemakaavassa on alustavasti merkitty ■■■■■ kiinteistöstä kaksi rantatonttia, joista toisella sijaitsee nykyinen asuntomme. ■■■■■ naapuritontiksi tulevalla tontilla sijaitsee betoninen laiturimme, ja kiinteistöjen raja on aivan sen viereen rakennetun ■■■■■ laiturin ja meidän laiturimme välissä. Valoniemen niemennokasta rannasta pois päin kävellessä saunarakennuksen alusta laskien näkymä länteen tulisi olemaan vain tuota lähes umpiseiniä. Tuon tonttimme arvoa ■■■■■ toivoma rakennusmassa varmasti alentaa. Lisäksi se vaikuttaa meidän jokapäiväiseen elämäämme.

Oikaisupäätöksessä todetaan, että rakennustarkastaja on arvioinut, että vierasmaja soveltuu hyvin rakennuspaikalle ja että se sopeutuu ympäristöön ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan. Rakennuslupapäätöksessä kerrotaan, että tarkastusinsinööri on suorittanut alustavan paikkakatselmuksen ja "suunniteltu rakennus sopii rakennuspaikalle ulkomuodoltaan ja väritykseltään. Rakennus ja sen sijainti ei vaikeuta tulevaa rakentamista, se on muilta osiltaan kuin etäisyydestä rantaan rakennusjärjestyksen mukainen ja soveltuu hyvin ympäristöönsä". Rakennustarkastaja siis ei ole käynyt paikalla, myöskään katselmusta ei koronapandemian vuoksi järjestetty. Mitä tarkastusinsinööri todella on havainnut ja millä perusteella, sitä emme tiedä. Ilmeisesti hän ei ainakaan ole käynyt meidän puoleltamme tilannetta katsomassa, koska ei ole havainnut rakennuksen olevan piirustusten vastainen.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Alueelle laaditaan asemakaavaa. Sen paremmin rakennustarkastaja kuin lautakuntaakaan ei ole ottanut mitenkään huomioon [REDACTED] hakemuksen mukaisen rakentamisen vaikutusta asemakaavan laatimiselle. Kaavoitusarkkitehtikin on kertonut, että asemakaavalla pystytään alueen rakentaminen säätelemään koordinoitusti ja tasapuolisesti. Alueella ei muilla kiinteistöillä juurikaan ole rannassa muuta kuin sauna, joka tosiasiasakin palvelee päärakennuksen saunana. Jos nyt vajaata vuotta ennen asemakaavan valmistumista yhdelle kiinteistölle hyväksytään näin selkeästi rakennusjärjestyksen vastainen rakentaminen, miten tämä otetaan huomioon asemakaavassa. Vainko niin kuin siinä tammikuisessa luonnoksessa, jossa Grönuddan kiinteistölle rakennus oli jo merkitty, millekään muulle rantatontille ei ollut merkittynä oikeutta laajempaan rantarakentamiseen.

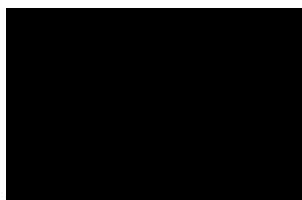
Tältäkin osin kantaa ei ole otettu esittämäämme perusteeseen. Olemme selkeästi jo muistutuksessa 22.4. lausuneet, että haetun rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa alueelle suunniteltavan asemakaavan laatimista ja kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua. Johtava rakennustarkastaja puhuu osayleiskaavan aiheuttamasta rakennuskiellon olemattomuudesta, vaikka me sinänsä olemme todenneet alueella nyt olevan rakennuskiellon asemakaavan valmistelun takia. Lautakunta taas puhuu vain siitä, että hakemus on pantu vireille ennen rakennuskiellon voimaantuloa, mikä tietysti pitää paikkansa.

LOPUKSI

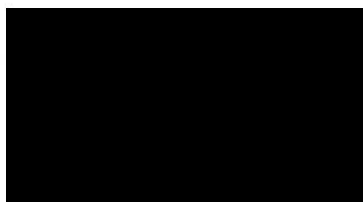
Lupaa myönnettäessä ja poikkeamisen vähäisyyttä arvioitaessa ei ilmeisesti ole lainkaan otettu huomioon niitä perusteita, joilla lupahakemus olisi tullut hylätä. On selvää, että hyväksyttynä tämä lupa vaikeuttaa asemakaavan laatimista ja kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua. Poikkeaman rajoittaminen koskemaan vain etäisyyttä rannasta ja sen katsominen väkisin vähäiseksi ei ole mitenkään puolustettavissa. Valtuusto on rakennusjärjestyksessä vahvistanut edellytykset rantarakentamiseen. Niistä poikkeamiselle on oltava objektiivisesti hyväksyttävät kriteerit. Asemakaava tulee vuoden vaihteessa valtuuston päätettäväksi, ja silloin valtuusto voi linjata minkälainen rantarakentaminen tällä alueella on hyväksyttävää. Jopa tilanteessa, jossa asemakaava ei vielä olisi valmisteilla, pitäisi rantarakentamisessa ottaa hieman laajemmat kokonaisuudet huomioon.

Päätökset ovat käsityksemme mukaan syntyneet virheellisessä järjestyksessä, päätöksentekijät ovat ylittäneet toimivaltansa ja päätökset ovat muutenkin lainvastaiset.

Paraisilla 18.9.2020



Valonientie 101
21600 Parainen



Valonientie 101
21600 Parainen

Liitteet:

Rakennuslupapäätös 2020-175

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 19.8.2020 pykälä 121

Åbo Underrättelser 23.5.2020

Ilmakuva alueesta



NYHETER PARGAS



PLANEN UPPRÖR. Lasse Virtanen (t.v.) och Niko Pohto hör till de markägare i Ljusudda som inte vill ha mer byggrätter på sin mark.



I EGET PARADIS. Lasse Virtanen byggde sitt hem i Ljusudda på 1970-talet, sedan dess har omgivningen förändrats mycket.



TVÅ GENERATIONER. Niko Pohto är pappa i en barnfamilj, hans föräldrar bor tvärs över gården. Några fler byggrätter vill de inte veta av.

Takrenoveringar

Risken är också i coronatider.

Inte på en eller två dagar utan
**ORDENTLIGT
PÅ EN GÅNG!**

JALO LUX Takens KUNG

VINNER DU EN
RENOVERING VÄRD
10.000€
KOLLA: KYMPPI-KATTO.FI



0400 375 833
Peetu Karlsson

KYMPPI-KATTO

För att undvika koronasmittorisken är det möjligt att boka en **KOSTNADSFRI** planering enligt våra tidtabeller. Offerten får ni elektroniskt.

NYCKLARNÄ I HANDEN - GARANTARBETE - KYMPPI-KATTO.FI



ANJA KUUSISTO

SOLÄNG. Linda Meurmans mormor lät bygga sommarstället på 1940-talet. Linda och hennes syskon med barn och barnbarn vill inte se sitt sommarställe splittrat i flera tomter.

Ljusuddabor rädda att mista sitt paradiset

» I norra Ljusudda i Pargas planerar staden fler byggrätter, på privatägd mark. Det upprör flera markägare.

Någon är deltidboende, någon fast bosatt. Men deras paradiset finns i samma hörn av världen, i norra Ljusudda i Pargas.

De tre som ÄU träffar är Åbobon Linda Meurman som bor sommarhalvåret i Pargas, Lasse Virtanen som byggde sitt hus i Ljusudda på 1970-talet och vars dotter senare blivit närmaste sommarstugegrannen, samt Niko Pohto som med sin barnfamilj bor i Ljusudda och är den femte generationen på samma fastighet. Tvärs över gården bor hans föräldrar i en äldre sekelskiftesvilla.

AVSTÅNDET till stadshuset i Pargas är fyra kilometer. Men här är man bokstavligen talat som i en annan värld.

När man kör den lilla sandvägen i Ljusudda och svänger bort från den moderna stadsdelen blir kontrasten stor.

På ena sidan moderna egnahem med stiliga trädgårdar och stenslagningar, på andra sidan en grusväg genom tät skog, det är lummigt, fågelkvitter och nära till stranden.

– Här är fint, ja, säger Linda Meurman med dröjande tonfall. Och vi skulle vilja behålla det så, inte ha någon asfalterad bred väg och vändplatser.

– Framförallt vill vi inte bli på-

tvungade att betala stora summor för byggrätter som vi inte vill ha och som blir så värdefulla att vi inte ens vet om vi har råd att behålla stället.

LINDA MEURMANS mormor lät bygga sommarparadiset Soläng på 1940-talet. Från tomten går en stig ner till strandbastun, och en del av den stigen går på allmän väg. Intill ligger Bergvik som är namnet på Lindas eget sommarställe, och hem under sommarmånaderna.

Meurman har en syster och två bröder, det finns vuxna barn och i vissa fall redan barnbarn. De vill förvalta Soläng som släktens sommarparadis, inte få tomten splittrad så att delar av den blir allmänna grönområden. Några byggrätter kommer de inte att sälja.

– Att sälja är absolut inget alternativ. Vi är inga fastighetsspekulanter. Vi vill bara vara ifred, säger Meurman.

LASSE VIRTANEN är granne med Meurman. Han och frun bor i huset han byggde på 1970-talet, det är deras fasta adress även om de också har en stadslägenhet, förklarar han.

Att ett så centralt beläget område med havsvikar som granne är attraktiv tomtmark förstår de bra. Men om någon annan tomtägare

på området vill utnyttja sin fastighet mer och bygga ut, kunde väl den personen beviljas undantagslov, resonerar de.

Dessutom förstår de inte varför staden behöver mer byggrätter, när det redan finns lediga tomter i Ljusudda.

– Värdeökningen blir enorm om man plötsligt mot sin vilja får fyra byggrätter till. Det är absurt, säger Pohto.

– Våra släkter har varit här i tiotals år, vissa ännu längre. Vi har redan fått finna oss i hur den närliggande omgivningen förändrats, nu ska vi inte ens få bestämma om vår egen mark. Vi vill inte splittra tomterna, vi vill behålla ron och lugnet, resonerar de tre fastighetsägarna.

ALLA TRE DELTOG i mötet i stadshuset tidigare i år. Men de tycker inte att de invändningar de gjorde, vare sig då eller senare, har kommit med i det beredningsmaterial som sedan 15 maj är framlagt.

– På mötet fick vi tvärtom höra att staden hotar med att tvångsinlösa tomtmark om vi inte går med på planerna, säger Pohto. Men jag kommer inte att acceptera en detaljplan som styckar upp och splittrar vårt område, det är helt säkert. Jag har diskuterat med en jurist och jag kommer att besvara mig.

– Jag med, säger Virtanen.

– Och jag med, säger Meurman.

Anja Kuusisto

anja.kuusisto@amedia.fi



FRID OCH RO. Linda Meurmans tomt i nuläget.

Staden: Ljusudda ska växa som villastadsdel

» Ljusuddas norra del står i tur att detaljplaneras, den är en förlängning på Ljusuddas naturnära bostadsområde.

Pargas stads planläggningsarkitekt **Turkka Michelsson** är mycket medveten om kritiken mot stadens planer för nordvästra delen av Ljusudda.

Efter att stadens kungörelse (annons i ÅU 15.5) nyligen publicerades har han också blivit uppringd av tomtägare som ifrågasätter planerna.

Michelsson ser planläggningsprojektet ur en annan synvinkel.

HAN KONSTATERAR att området kunde vara en naturlig förlängning till det nya bostadsområdet Ljusudda, som söderut gränsar mot det aktuella planområdet. På sin vänstra sida har planområdet Ljusuddaviken, norrut finns Hessund medan området i öst gränsar till en fastighet.

– Redan Pargas centrum delgeneralplan från 1995 nämner det här som ett tillväxtområde nära centrum. År 2007 inleddes ett planarbete, men det avbröts efter att flera fastighetsägare så starkt var emot det, man ville undvika besvärprocesser.

– Men delgeneralplanen förpliktigar oss att detaljplanera området. Nu finns dessutom fastighetsägare som vill utnyttja sina arealer mer, och en av dem har ifrågasatt varför inte staden detaljplanerar området.

EXÅKT HUR MYCKET och vad den fastighetsägaren vill bygga nämner Michelsson inte, men det är inte endast frågan om att bygga för eget behov.

Kunde inte de som vill bygga mer få undantagslov?

– Nej, det är inte möjligt. I flera fall där vi beviljade undantagslov enligt delgeneralplanen från 1995 föll de undantagsloven senare i miljöcentralen.

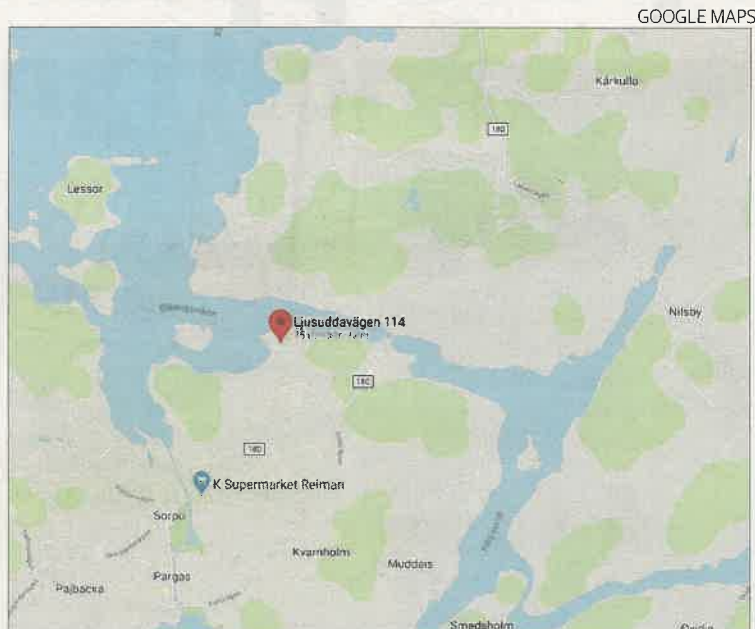
– NTM-centralen är numera den myndighet som granskar våra beslut, och vi bör ge sådana lov och fatta sådana beslut att de håller också vid en rättslig prövning. Och om någon fastighetsägare upprepade gånger påtalar en detaljplan har vi en plikt att göra en.

MICHELSSON började jobba med planeringen av Ljusuddas nordvästra del i vintras och kontaktade då markägarna, som både är deltidsboende och fast bosatta. Flera kom till ett möte som hölls i stadshuset.

De ställde samma fråga som ÅU ställer nu.

Kan staden bestämma att den tomt du äger får mera byggrätt och så måste du betala för den större byggrätten, även om du inte tänker utnyttja den?

– Ja, staden inte bara får, utan sta-



LJUSUDDA. Området som nu ska detaljplaneras ligger i Ljusuddas norra del.

den bör, enligt lagen, göra så när en detaljplan görs upp. Att rita en detaljplan som bara bevarar status quo med nuvarande fastigheter är inte rimligt.

– Det heter att en plan ska vara ekonomiskt försvarbar, en detaljplan medför plikter och kostnader, och den ska också inbringa något. För markägaren medför planen en värdestegring, och en del av den värdestegringen ska ersättas till staden, säger Michelsson.

PARGAS planläggningschef **Hei-**

di Saaristo-Levin nämner att man i Åboregionen har en överenskommelse om att markägaren ofta betalar 50 procent av värdestegringen.

Men den som redan äger sin villa eller sitt hus med tomt måste då betala för byggrätter de kanske inte vill ha. Fastighetsskatterna stiger också då byggrätterna ökar.

Hur mycket kostar en byggrätt på det här området?

– Det är svårt att säga. Hur mycket värdet som helhet stiger beror bland annat på de nya tomternas egenskaper och hur mycket areal som behö-

Preliminär tidtabell för detaljplanen

- Detaljplanearbetet inleddes vårvintern 2020 med ett program för deltagande och bedömning.
- Beredningsmaterialet är framlagt en månad från och med 15 maj. Det går inte att anmäla mot beredningsmaterialet, men åsikter, såväl skriftliga som muntliga kan inlämnas.
- Planförslaget färdigställs under sommaren.
- Det läggs fram offentligt hösten 2020. Det är då framlagt en månad och då kan anmärkningar inlämnas.
- Stadsfullmäktige kan tidigast godkänna planen vid årsskiftet och planen träder i kraft därefter.

ver reserveras för allmänt bruk.

EN KOLL PÅ Pargas stads webbsajt berättar vad en tomt med byggrätt kostar i den del av Ljusudda som redan är detaljplanerad – dit kommunalteknik och vägar dragits med mera.

De tomterna är mellan 1200–2000 kvadratmeter stora och kostar mellan 28 000 och 40 000 euro. Det finns nitton lediga tomter i Ljusudda.

Anja Kuusisto

anja.kuusisto@amedia.fi

Spara på kostnaderna och miljön!

Med Mitsubishi Electric's värmepumpar kan du spara upp till 50% av dina uppvärmningskostnader.

Tag kontakt för en kostnadsfri offert.

STRANDELL

Mästarvägen 2 | 25700 Kimito | 02-427 080 | www.strandell.fi

Vi erbjuder färdigt installerade paket bl.a.

- ➔ Luftvärmepumpar ➔ Luft/vatten värmepumpar
- ➔ Jordvärme ➔ Solenergi

HANKINTATURVALIIKE PALVELEVA ENERGIATALO

SCANOFFICE Ilman muuta