

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle

Miljöavdelningen Ympäristöosasto

Anlänt/Saapui 8 15 20 20

Nr/Nro 381/10.03.00.03/2020

OIKAISUVAATIMUS

Rakennuslupapäätös 2020-175/24.4.2020

Pyydämme [REDACTED] myönnetyn rakennusluvan kumoamista Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisena ja koska se vaikeuttaa alueen asemakaavan laatimista.

Toivomme lautakunnan perehtyvän asian erityisen hyvin, koska asiaan liittyy mielenkiintoinen juridinen ongelma selvien rakennusjärjestyksen vastaisuuksien lisäksi.

Perustelut:

1. Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus

Päätöksen mukaan naapuri on miettinyt kiinteistön Grönudda omistusoikeutta. Emme ole [REDACTED] ja [REDACTED] on kummallakin lainhuuto puoleen kiinteistöstä. Omistusoikeus on selvä.

Päätöksen kohtaan hakemuksen liitteet on merkitty "Todistus hallintaoikeudesta: Jäljennös myönnetyistä lainhuudoista". Lainhuuto ei todista mitään hallintaoikeudesta. Olemme kertoneet [REDACTED] tehneen hallinnanjakosopimuksen, joka maakaaren säännösten mukaan on otettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Päätöstä tehtäessä tälle ei ilmeisesti ole annettu mitään merkitystä, on vain tuo virheellinen toteamus lainhuutotodistuksen merkityksestä. Oheistamme tähän oikaisuvaatimukseen tuon sopimuksen, koska sitä ei asiakirjojen mukaan ole hankittu päätöksen oikeellisuuden varmistamiseksi.

[REDACTED] sekä heidän jälkeensä Grönuddan osia omistavia henkilöitä sitovan hallinnanjakosopimuksen mukaan Grönudda on myös alueellisesti jaettu tasan kahteen puolikkaaseen. [REDACTED] maa-alueeseen ei [REDACTED] ole mitään oikeutta, [REDACTED] maa-alueeseen taas ei [REDACTED] ole mitään oikeutta, paitsi eräitä rasitteita. Rakennusten omistusoikeus on jaettu niin, että kumpikin omistaa omalla alueellaan olevan rakennuksen/olevat rakennukset. [REDACTED] on myös varattu oikeus liittyä [REDACTED] alueella olevaan yksityiseen jätevesipumppaamoon, mikäli kaupunki jostain syystä sitä edellyttää. (Vapaa-ajan asunto, johon tulee juokseva vesi.)

Kiinteistön maapohjan hallinnanjako ja rakennusten omistusoikeuden jakaminen johtaa siihen, että [REDACTED] ovat muuttaneet Grönuddan kiinteistön tosiasiaa kahdeksi erilliseksi vapaa-ajan kiinteistöksi. [REDACTED] yksinomaiseen käyttöön on jäänyt vuonna 1965 rakennettu kesähuvila, [REDACTED] vapaa-ajan asuntona on hänen äitinsä omistusaikana noin vuonna 2010 rakennettu hyvin eristetty tavanomainen suomalainen kesämökki, jolle rakennuslupa on annettu nimikkeellä Grönuddan tilan sauna. Se, että tuota rakennusta käytettiin edellisen omistajan aikana vain saunana, ei muuta sitä tosiasiaa, että rakennus ei ole tavanomainen rantasauna. Saunamökki ei tarvitse päärakennusta, jonka sauna se olisi, vaan se on täysin itsenäinen vapaa-ajan asunto, jota [REDACTED] käyttää aktiivisesti ympäri vuoden.

■■■■■ hallitsee runsaan 3 000 neliömetrin suuruista määrää alaa 6500 neliömetrin Grönuddasta, rantaviivaa hänellä on selvästi alle 50 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan tällainen alue ei voi muodostaa rakennuspaikkaa.

Muodollisesti hakijoina ovat molemmat kiinteistön omistajat, mihin he ovat hallinnanjakosopimuksessa sitoutuneet. Tosiasiassa kuitenkin omistus- ja hallintaoikeus on jaettu niin, että oikea hakija on vain ■■■■■ koska ■■■■■ ei tule olemaan mitään oikeutta ■■■■■ alueella oleviin rakennuksiin.

2. Etäisyys rannasta

Saunan yhteyteen rakennettavan vierasmajan tulee olla vähintään 25 metriä rantaviivasta. Jos vierasmaja rakennetaan yhteen päärakennuksen kanssa, etäisyyden on oltava 40 metriä.

Päätöksen mukaan uuden rakennuksen kulmasta on 19,4 metriä rantaviivaan. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyys tulee laskea katetusta terassista, ei vierasmajasta. Piirustuksen mukaan etäisyys näyttää tällöin olevan 17 metriä. Päättäjä on pitänyt viiden metrin eli 20 %:n poikkeamaa vähäisenä ja kertonut sen olevan tavanomainen Paraisilla. Vaikka katsottaisiin, että kyse on saunasta ja siihen liitettävästä vierasmajasta, poikkeama on tosiasiassa siis kahdeksan metriä eli yli 30 %, päärakennukseen liitettynä reippaasti yli 50 %.

Arvio siitä, mikä on vähäinen poikkeama, ei saa perustua rakennusluvan myöntäjän, rakennustarkastajan ja rakennusluvan saajan yksimielisyyteen vaan arvion tulee perustua objektiivisuuteen. Kysymys on kokonaisharkinnasta ja viime kädessä poikkeaman vähäisyyden ratkaisee tuomioistuin. Yleensä vähäinen poikkeama on enintään 5 %, erityisissä olosuhteissa jopa 10 %.

Päätöksessä on perusteltu poikkeamisen hyväksymistä myös sillä, että tuleva rakennus on pienempi kuin sallittu vierasmajan koko on. Tosiasiassa, jos rakennus olisi leveämpi, se olisi entistä lähempänä rantaa. Rakennusmassan pituus on nyt jo 14 metriä. Uuden rakennuksen pää ulottuu niin pitkälle, että sen edessä on jo ■■■■■ hallitsema ranta-alue. Lisäksi piirustuksista voi havaita, että olemassa oleva saunamökki poikkeaa niistä siltä osin, että piirustuksiin idänpuolelle merkitty katos on tosiasiassa varustettu yhtenäisellä seinärakennelmalla, eli rakennuksen leveys ilman terassia on 5,3 metriä, lasitettu terassikin huomioon ottaen 7,3 metriä.

Poikkeama ei todellakaan ole vähäinen.

3. Rakennuksen soveltuminen ympäristöönsä

Päätöksen mukaan ■■■■■ haluaa rakentaa käytössään olevan rakennuksen yhteyteen vierasmajan saadakseen siten yhtenäisen rakennelma pienelle alapihalle.

Noin lausuttuna hanke kuulostaa kovin pieneltä ja hyväksyttävältä. ■■■■■ ranta-alueella hallitsema alue on yhteensä 1 612 neliömetriä. Rannan suuntaan alue laskeutuu osaksi suhteellisen jyrkästi. Olemassaoleva rakennus on rinteen päällä. Terassi ja uusi osa tulevat sijoittumaan aikaisemman rakennuksen kanssa samalle korkeustasolle alavammalle maalle. Mantereeseen puolelta terassille nousemiseen näyttään tarvittavan useita porraskaskelmia. Kyse ei ole pienestä rakennusmassasta. Pituudeltaan rakennuskokonaisuus ylittää monen tavanomaisen omakotitalon pituuden.

Päätöksessä todetaan "vierasmaja olemassa olevan saunarakennuksen viereen on hyvin suojattu, rakennus tulee näin sopeutumaan ympäristöön ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan". Emme täysin ymmärrä, mitä tällä tarkoitetaan. Rakennus sopeutuu ulkomuodoltaan ja korkeudeltaan varsin hyvin olemassa olevaan rakennukseen. Talojen välissä oleva katettu terassikin on mantereen puolella varustettu lautaseinällä noin kolmasosan leveydeltä. Julkisivu itään muistuttaa lähinnä korkeaa muuria.

Miten vierasmaja sen sijaan on hyvin suojattu olemassa olevan saunarakennuksen viereen? Puustoa on voimakkaasti karsittu rannan puolelta, naapuriin päin puustoa ei ole, minkä lisäksi [REDACTED] on toivonut mökkinsä kohdalla naapurin puolella olevan vuosikymmenien ikäisen pihlajan poistamista.

4. Asemakaavan laatimisen vaikutus

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 1.4.2020 päättänyt, että Valoniemen luoteisosaan laaditaan asemakaava. Asemakaavalla saadaan järjestettyä alueen tonttien ja rakennusten sijainti yhteiskunnan edun mukaisesti kokonaisvaltaisesti ja ketään suosimatta. Samana päivänä lautakunta on päättänyt, että alueelle tuli tämän vuoksi voimaan rakennuskielto.

[REDACTED] asian käsittely tuntuu jossain määrin oudolta. Jo 30.1.2020, jolloin alueen kiinteistönomistajille esiteltiin erittäin alustavaa luonnosta asemakaavaksi, [REDACTED] hakemuksessa tarkoittama laajennus oli merkittynä toiselle niistä tonteista, jotka Grönuddasta muodostettaisiin. Yhdellekään muulle rantatontille ei ollut merkitty vastaavanlaista rakennelmaa, ainoastaan pienisauna. [REDACTED] haki rakennuslupaa 9.3.2020, mutta huhtikuussa naapureita kuultiin uudelleen, koska piirustukset olivat sekä talon ulkomuodon että sijainnin osalta muuttuneet. Piirustukset on päivätty 7.4. Riittääkö rakennuslupahakemuksen jättäminen ennen rakennuskiellon voimaantuloa, vaikka hakemus on olennaisesti muuttunut kiellon tultua voimaan. Kun esitimme tämän kysymyksen ennen rakennusluvan myöntämistä, emme saaneet siihen vastausta. Rakennuslupapäätöksen perusteluihin on kirjattu "Uuden osayleiskaavan rakennuskielto ei ole tullut voimaan." Asemakaavan laatimisesta ja sen aikaan saamasta rakennuskiellosta ei puhuta mitään.

5. Yhteenvedo

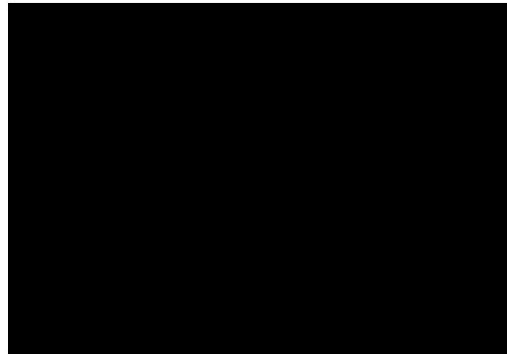
Asemakaavassa aluetta päästään kehittämään tasapuolisesti. Tässä vaiheessa ei ole mitään syytä kiireellä antaa selkeästi rakennusjärjestyksen vastaista rakennuslupaa, varsinkin kun kyse hakijan mukaan on vain vierasmajasta.

Asian käsittely tähän asti on herättänyt meissä jossain määrin ihmetystä. Meidän esittämämme perustelut on kirjoitettu päätökseen niin, että ne tuntuvat suorastaan hölmöiltä, hakijalle epäedulliset faktat on unohdettu ja hakijan rakennushanketta kuvaillaan vähäiseksi, jotta päästään noudattamasta voimassa olevaa rakennusjärjystä.

Kaiken asiassa aiemmin lausumamme uudistaen pyydämme, että lautakunta kumoaa annetun rakennusluvan.

Päätös lähetettäneen meille sähköpostilla [REDACTED]. Postitse lähetettynä päätöksen saaminen saattaa viivästyä tarpeettomasti.

Paraisilla 8.5.2020



Lüte: Hallinnanjakosopimus koskien kiinteistöä Grönudda
445-508-2-159