



TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus Paraisten kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 16.9.2020 § 143 koskien oikaisuvaatimustamme Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levinin myöntämästä poikkeamisluvasta 24.6.2020 Nro 20/2020 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta omakotitaloksi tilalla Tapiola 1:9 Puotuisissa Nauvossa. Valituksenalainen päätös (annettu 24.9.2020) valitusosoituksineen on liitteenä 1.

VALITTAJA

██████████ Turku. Poikkeamisluvan kohteena olevan kiinteistön naapuritilan Mai-
niemi 445-585-1-8 omistajana.

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Juha Sario
Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy, Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8, PL 208,
00131 Helsinki, puh. (09) 2511 1620, faksi (09) 2511 1621
juha.sario@ymparistolaki.fi

LUVAN HAKIJAT / VASTAPUOLI

██

ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

VALITUS JA VAATIMUKSET

1) Vaadin, että Turun hallinto-oikeus kumoaa otsikossa yksilöidyt valituksenalaiset Paraisten kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunnan (jälj. myös lautakunta) sekä kaavoituspäällikön päätökset poikkeamisluvan myöntämisestä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta omakotitaloksi ja hylkää [REDACTED] tätä koskevan hakemuksen MRL 171 §:n mukaisten poikkeamisluvan myöntämisedellytyksiä koskevien säännösten vastaisena. Katson, että valituksenalaiset päätökset eivät myöskään täytä hallintolain 44 §:n vaatimusta siitä, että päätöksestä on käytävä selvästi ilmi muun muassa ”*päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu*”. On myös tulkinvarasta, onko hakijoilla ollut riittävä valtuus hakemuksen tekemiseen.

2) Lisäksi vaadin, että Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä hakijat [REDACTED] velvoitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan minulle tästä valituksesta aiheutuneet oikeudenkäyntikuluni täysimääräisesti laillisine korkoineen lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n nojalla. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa.

PERUSTELUT

Viittaan aluksi perusteluini poikkeamislupahakemuksesta esittämääme [REDACTED] [REDACTED] mielipiteeseen sekä lautakunnalle tekemääme oikaisuvaatimukseen sekä sen täydennyksiin.

1. Oikaisuvaatimuksestamme ja siihen annetusta valituksenalaisesta päätöksestä

Vaadimme [REDACTED] oikaisuvaatimuksessamme kaavoituspäällikön myöntämän poikkeamisluvan kumoamista niillä perusteilla, että rakennuspaikka ei ole hallinnanjakosopimuksen vuoksi riittävän suuri ja että hakijakiinteistön tieoikeus ei vastaa vakitukselta asutukselta edellytettävän tieoikeuden vaatimuksia. Vetosimme lisäksi siihen, että hakemuksessa esitetty asemapiirros oli harhaanjohtava ja ettei lu-

paharkinnan yhteydessä oltu selvitetty riittävästi naapurikiinteistömme vesihuollon toteuttamismahdollisuuksia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkäsi meidän ja toisen naapurikiinteistön oikaisuvaatimukset. Aluksi päätöksessä perustellaan hallinnanjakosopimuksen merkityksettömyyttä lupaharkinnan kannalta sillä, että *”kaikki kiinteistön omistajat ovat yhdessä hakeneet poikkeuslupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle omakotitaloksi”*. Edelleen lautakunta toteaa tästä kysymyksestä, että hallinjanjaosta riippumatta kysymyksessä on yksi rakennuspaikka, jolla on yksi rakennusoikeus ja että: *”Hallinnanjako ei mahdollista kaavan mukaisen rakennusoikeuden tai kiinteistön pilkkomista pienempiin osiin niin, että syntyisi erillisiä itsenäisiä rakennuspaikkoja.”* Lisäksi valituksenalaisen päätöksen perusteluissa korostetaan, että nykyinen tilan päärakennus muuttuu omakotitaloksi ja jatkossakin kiinteistön muut rakennukset ovat sille *”alisteisia ja sijaitsevat samassa pihapiirissä”*.

Tieyhteyden riittävyden suhteen lautakunta viittaa hakijoiden näkemykseen siitä, että minun loma-asuntokiinteistöni pihapiirin kautta kulkeva 3 metriä leveä tieoikeus, joka tosiasiallisesti on ajoura avokalliolla (Ks. hakemuksesta tekemämme muistutuksen liitteenä olevat valokuvat), olisi riittävä tieyhteys omakotitaloa varten. Lisäksi päätöksessä esitetään, että hakijat olisivat kaavoituspäällikön myöntämän poikkeamis päätöksen jälkeen solmineet sopimuksen uudesta tieoikeudesta minun ja toisen naapurikiinteistön (4:10) omistajan kanssa.

Vesihuollon järjestämisen suhteen lautakunta viittaa päätöksessään vain ympäristöviranomaisten tekemään katselmukseen kiinteistöllä, jonka perusteella se arvioi, että vesihuolto hakijakiinteistöllä on annettuja viranomais määräyksiä noudattaen mahdollista toteuttaa säännösten mukaisesti rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

2. Valituksen perusteet / perustelut

2.1 Päätöksen selkeys ja yksiselitteisyys – HallL 44 §

Päinvastoin kuin lautakunta perusteluissaan väittää, hakijoina poikkeamisluvassa eivät ole olleet kaikki kiinteistön Tapiola 1:9 omistajat, vaan ainoastaan [REDACTED] joiden yhteinen omistusosuus on $\frac{1}{2}$, ja jotka oikaisuvaatimuksessamme esitetyin tavoin hallinnanjakosopimuksen perusteella hallitsevat pinta-alaltaan noin puolta 4.800 m^2 :n rakennuspaikasta. Tämä käy ilmi täysin yksiselitteisesti niin hakemuksesta kuin poikkeamispäätöksestäkin.

Pyydänkin hallinto-oikeutta ottamaan kantaa vaatimusosiossa esittämäni kysymyksen siitä, onko hakijoilla ollut ylipäättään riittävä hakemusvaltuutus kiinteistön muilta osaomistajilta, kun hakemuksen liitteenä olevassa heidän valtakirjassaan valtuutus on määritelty koskemaan ”suunnittelutarveratkaisua ja rakennuslupaa vapaa-ajan rakennuksen muutostöihin” eikä koko kiinteistön – myös siis heidän hallitsemansa osan – käyttötarkoituksen muutokseen.

Keskeisen ongelman päätöksen yksiselitteisyyden suhteen muodostaakin juuri kiinteistöllä oleva hallinnanjakosopimus, jonka oikeudellista merkitystä käsitellään vielä tarkemmin jäljempänä. Hakijat siis hallitsevat kiinnitetyn hallinnanjakosopimuksen (liite 2) perusteella noin 2.500 m^2 :n aluetta (ilmeisesti kuitenkin vain 2.400 m^2 , koska koko tilan pinta-ala on 4.800 m^2 , joka on jaettu kahteen yhtä suureen osaan), mutta poikkeamislupa on myönnetty / kohdistettu koko kiinteistöön. Näin on kiistatta tehty, koska poikkeamisen on katsottu täyttävän rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuspaikan koosta (minimi 5.000 m^2), kun se on vain vähän tätä pienempi eli 4.800 m^2 .

Edellä esitetyn perusteella voidaan perustellusti esittää kysymys siitä, että voidaanko oikeudellisesti ottaen poikkeamispäätös tehdä myös sellaisten kiinteistön osaomistajien osalta, jotka eivät ole olleet hakijoina. Toinen oikeudellisesti ottaen epäselvä kysymys päätöksen osalta on myös se, onko nyt myös sen kiinteistöosan, jota hallinnanjakosopimuksen perusteella hallitsevat ei hakijoina olleet [REDACTED] käyttötarkoitus muutettu vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi. Jos näin on, mi-

ten on mahdollista, että lautakunnan esittämin tavoin ainoa omakotirakennus voi kuitenkin sijaita vain hakijoiden hallitsemalla alueella.

Valituksenalainen päätös on vähintäänkin oikeudellisesti epäselvä sen hallintaoikeusalueen osalta, jonka haltijat eivät ole käyttötarkoituksen muutosta hakeneet, joten päätös on jo tällä perusteella kumottava. Minun kiinteistöni kannalta tällä kysymyksellä on erityisen suuri merkitys sen suhteen, että voitaisiinko myönnettyä poikkeamislupaa tulkitakin siten, että naapuriini voidaan muodostaa tosiasiassa kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa.

2.2 Hallinnanjakosopimuksen merkitys poikkeamisluvan myöntämisedellytysten kannalta

Poikkeamisen edellytyksistä säädetään MRL 171.2 §:ssä muun muassa seuraavaa:

”Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Hallinnanjakosopimuksen seurauksena voi riippuen edellisen kappaleen epäselviin kysymyksiin annetuista vastauksista tulla tosiasiassa joko kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa tai yksi omakotitalon ja yksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka. Jos siis voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen yhden loma-asunnon rakennuspaikka minun loma-asuntokiinteistöni naapurissa muuttaa käyttötarkoitustaan ja käyttötapaansa näin merkittävästi, aiheuttaa se varmuudella edellä lainatussa lainkohdassa kiellettyä haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Edellä kuvailtu rakennuspaikan jakautuminen muutoinkin kuin jo nyt hallinnanjakosopimuksella tehdyin tavoin on täysin mahdollista ja lautakunta on väärässä, kun se esittää perusteluissaan, ettei ”kiinteistön pilkkominen pienempiin osiin olisi mahdollista”. Määräosainen kiinteistön omistus on purettavissa lähtökohtaisesti halkomalla, jota koskevia niin sanottuja osittamisrajoituksia säännellään kiinteistömuodostamislain 53 §:ssä, jonka mukaan vain sitovan tonttijaon mukaista tonttia ei voida halko-

malla jakaa pienempiin osiin. Lainkohdan mukaan siis rantaosayleiskaavan mukainen yksi rakennuspaikka on halottavissa useammaksi itsenäiseksi kiinteistöksi niin kuin myös korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 2006:103 on vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella katson, että poikkeamiselle hallinnanjakosopimuksella jaetulle kiinteistölle ei ole oikeudellisia edellytyksiä ja myönnetty lupa käyttötarkoituksen muutokselle tulee kumota ja hakemus hylätä.

2.3 Muut poikkeamisluvan myöntämisedellytykset

Hakemuksessa ei ole esitetty, mitä tässä hankkeessa pidetään MRL 171.1 §:n edellyttäminä lain mukaisina erityisinä syinä poikkeamisluvan myöntämiselle. Poikkeamiselle eli valituksenalaiselle päätökselle ei ole siten esitetty lain vaatimia erityisiä syitä, joten hakemus tulisi hylätä jo tällä perusteella.

Kaavan toteuttamista ja alueiden käytön muuta järjestämistä koskevat edellytykset (MRL 171.2 §) tarkoittavat erityisesti myös sitä, että poikkeamisen kohteena oleva hanke on toteutettavissa rakennuslupaa koskevien laillisten edellytysten sekä rakennusjärjestyksen säännösten mukaisesti.

Edellä selostetuin tavoin hallinnanjakosopimuksen oikeudellinen seuraus on se, että tulkittaessa poikkeamisluvan myönnetyn vain hakijoille, ei heidän hallitsemansa noin 2.400 m²:n rakennuspaikka täytä lähellekään rakennusjärjestyksen minimivaatimusta 5.000 m²:n koosta. Jos taas päätös kohdistetaan koko kiinteistöön, muodostetaan tosiasiassa kaksi rakennuspaikkaa, jotka eivät kumpikaan jälleen täytä pinta-alaedellytyksiä.

Rakennusluvan myöntämiselle asetetaan MRL 135 §:ssä muun muassa edellytykset siitä, että ” 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle”.

Kuten edellä olen jo korostanut, nykyinen tieoikeus ei voi palvella lain edellyttämänä käyttökelpoisena pääsytienä omakotiasumiseen käytettävää kiinteistöä jo pelkästään sen kapeuden (3 metriä) vuoksi. Onkin huomattava, että uudet tieoikeudet perustetaan lähtökohtaisesti 8 metriä leveinä siten, että myös raskas huoltoliikenne kiinteistöille on mahdollista. Tällaisen kulkuoikeuden sijoittaminen minun pihapiiriini ei taas laillisesti ole mahdollista. Mitä taas tulee lautakunnan päätöksessä mainittuun sopimukseen uudesta tieoikeudesta, voidaan todeta, että [REDACTED] eivät alun perin tätä minun ja toisen naapurikiinteistön (4:10) välistä sopimusta ole hyväksyneet (alkuperäinen sopimus liitteenä 3.1). He ovat kuitenkin muille sopijapuolille tästä edes ilmoittamatta toimittaneet lautakunnan käsittelyyn sopimuskappaleen (liite 3.2), johon he ovat tikkukirjaimin lisänneet kiinteistön 1:9 omistajien nimet ja sopimusehdon korvauksista (ilman muiden sopijapuolten myötävaikutusta lisätyt kohdat on korostettu keltaisella värillä). Katson siis, ettei valituksenalaisen poikkeamis päätöksen kohteena olevalle kiinteistölle ole tällä hetkellä MRL 135 §:n edellyttämää käyttökelpoista kulkutietä.

Viitaten vielä muistutukseemme ja oikaisuvaatimukseemme, katson edelleen myös, että hakemuskäsittelyn yhteydessä ei ole riittäväällä tavalla selvitetty sitä, onko hakiakiinteistölle järjestettävissä määräysten mukainen omakotiasumisen edellyttämä vesihuolto tilanteessa, jossa alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkkoa. Hakiakiinteistö on olosuhteiltaan hyvin haastava vesihuollon toteuttamisen suhteen, kun rakennuspaikka sijaitsee varsin jyrkällä avokalliolla. Hakijan olisikin pitänyt jo hakemuksessaan esittää teknisesti uskottava suunnitelma erityisesti jäte- ja hulevesien hallinnasta kiinteistöllä niin, että lupaviranomainen olisi voinut varmistua siitä, että tällainen järjestelmä on toteutettavissa säännösten edellyttämällä tavalla.

3. Yhteenveto ja oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Edellä esitetyin perustein katson, että valituksenalainen päätös on ollut lainvastainen niin MRL 171.1 §:n mukaisten erityisten syiden puuttumisen vuoksi kuin myös yleisten MRL 171.2 §:ssä säädettyjen hankkeen vaikutusperusteisten kieltojen vastaisena. Valituksenalaisen päätöksen jääminen voimaan aiheuttaisi edellä esitetyin tavoin merkittävää haittaa minun loma-asuntokiinteistöni käytölle, jos rantaosayleiskaavas-

sa yhdeksi loma-asunnon rakennuspaikaksi määritellyn naapurikiinteistöni käyttö pahimmillaan voisi laajentua hyvin intensiivisen käytön mahdollistaviin kahteen vakituisen asunnon rakennuspaikkaan.

Olen lupamenettelyn alusta asti huomauttanut valituksenalaisen päätöksen lainvastaisuuksista, mutta perusteltuja näkemyksiäni ei ole otettu oikaisuvaatimusmenettelysäkään millään tavoin huomioon, mistä syystä olen joutunut oikeuksieni valvomiseksi turvautumaan tähän valitusmenettelyyn. Tällöin olisi lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:ssä tarkoitettu tavoin kohtuutonta, jos minun pitäisi pitää tästä valitusprosessista aiheutuvat oikeudenkäyntikuluni omana vahinkonani.

Helsingissä 23. päivänä lokakuuta 2020

██████████

██████████

✓ Juha Sario
asianajaja
oikeustieteen lisensiaatti
Espoo

LIITTEET

Liite 1: Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen

Liite 2: hallinnanjakosopimus

Liite 3.1: alkuperäinen sopimus uudesta tieoikeudesta

Liite 3.2: ██████████ lautakunnan käsittelyyn toimittama sopimuskappale

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 143

16.09.2020

Oikaisuvaatimus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta omakotitaloksi koskevaan poikkeamispäätökseen

230/10.03.00.01/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.09.2020 § 143

**Valmistelija
Esittelijä**

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

GIVET
24-09-2020
ANNETTU

Kaksi naapuria on jättänyt kaksi erillistä oikaisuvaatimusta kaavoituspäällikön päätökseen 24.6.2020 nro 20/2020 myöntää hakemus, joka koskee poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi vakituista käyttöä varten kiinteistöllä Tapiola 1:9 Puotuisissa Nauvon pääsaaren pohjoisrannalla. Molemmissa oikaisuvaatimuksissa vaaditaan että haettu poikkeaminen hylätään.

Naapurin mielestä poikkeamista ei tule myöntää koska:

- 1) kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella pienempiin osiin
- 2) kulku kiinteistölle olemassa olevaa rasiatietä pitkin ei vastaa ympärivuotiselta asumiselta edellytetyjä vaatimuksia
- 3) poikkeuslupahakemuksen asemapiirros on puutteellinen

Lisäksi naapuri huomauttaa, että olemassa olevan vapaa-ajan asunnon jätevesien käsittelyä ei ole hoidettu asianmukaisesti ja vaatii että se saatetaan määräysten mukaiseksi ja lisäksi vielä, että sen johdosta pidettäisiin uusi katselmus.

Kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella ja kaikki kiinteistön omistajat ovat yhdessä hakeneet poikkeuslupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle omakotitaloksi. Hallinnanjaosta huolimatta kiinteistö on kokonaisuudessaan yksi rakennuspaikka, jolla on yksi kaavan mukainen rantarakennusoikeus. Hallinnanjako ei estä vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista. Hallinnanjaosta riippumatta kiinteistöä on pidettävä yhtenä kokonaisuutena, joka on kooltaan riittävä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi. Hallinnanjako ei mahdollista kaavan mukaisen rakennusoikeuden tai kiinteistön pilkkomista pienempiin osiin niin että syntyisi erillisiä itsenäisiä rakennuspaikkoja – eikä siitä ole tässä tapauksessa kyse. Kaikki tilalla olemassa olevat rakennukset noudattavat kaavan mukaisia määräyksiä. Vapaa-ajan asunnosta omakotitaloksi muuttuva rakennus on edelleen tilan Tapiola 1:9 päärakennus, jolle kaikki muut samalla tilalla olemassa olevat tai sille myöhemmin kaavan mukaisen rakennusoikeuden puitteissa lisäksi rakennettavat rakennukset ovat alisteisia ja sijaitsevat samassa pihapiirissä.

Kiinteistölle Tapiola 1:9 on olemassa oleva rasiatie tilojen Puotuis 1:10 ja Mainiemi 1:8 kautta. Hakijan mukaan tämä olemassa oleva kiinteä tieyhteys on riittävä ympärivuotiseen käyttöön ja sitä pitkin he ovat kulkeneet kiinteistölle vuosikymmenet. Hakija on 24.7.2020 poikkeusluvan myöntämisen ja oikaisuvaatimusten saapumisten jälkeen allekirjoittanut sopimuksen

rajanaapureiden kanssa uuden tieoikeuden perustamisesta kiinteistönsä itäpuolitse kiinteistön Gammelbondas 4:10 kautta. Koska rasitetie ja myös muita vaihtoehtoja on olemassa, täyttyy poikkeusluvan edellytys että omakotitalolle on järjestettävissä kiinteä ympärivuoden ajettavissa oleva tie.

Naapurin mielestä poikkeuslupahakemuksen asemapiirroksessa esitetyt autopaikat kiinteistön lounaiskulmassa eivät ole toteutettu piirustuksen mukaisesti. Kaupungin käsityksen mukaan ne on toteutettavissa piirustuksessa esitetyssä paikassa. Muut naapurin asemapiirroksesta esittämät huomiot koskevat lähinnä pintakerroksia ja irtaimistoa. Kaupungin näkemyksen mukaan oikaisuvaatimuksessa esitetyt huomiot eivät ole esteenä käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Naapuri vaatii katselmuksen pitoa. Kaupungin kaavoitusyksikön ja ympäristönsuojelutoimiston edustajat kävivät paikalla ennen poikkeuslupapäätöstä 8.5.2020 toteamassa että harmaavesijärjestelmässä on puutteita ja kehottivat hakijaa korjaamaan ne. Myös käymäläjätehuolto kehoitettiin parantamaan. Myönnetyn poikkeusluvan ehtona on, että ympäristönsuojelutarkastajan muistiossaan ja lausunnossaan esittämiä ohjeita on noudatettava. Järjestelmä katselmoidaan ja todetaan aikanaan rakennuslupaprosessissa lopputarkastuksen yhteydessä. Katselmuksen pitäminen nyt kun oikaisuvaatimusten käsittely on kesken ei kaupungin näkemyksen mukaan ole tarkoituksenmukaista. Sellainen voidaan tarvittaessa pitää myöhemmin rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Toisen naapurin mielestä poikkeamista ei tule myöntää koska:

- 1) Rakennuspaikan pinta-ala ei täytä rakennusjärjestyksen minimivaatimusta
- 2) Hakijan rasitetieoikeus tilalla Puotuis 1:10 on naapurin käsityksen mukaan leveydeltään ainoastaan yksi metri eikä siten sovellu ympärivuotiseen käyttöön perille tilalle Tapiola 1:9

Rakennuspaikka on 200 m² vaadittua 5000 m²:ä pienempi. Alitus on hyvin pieni ja kaupungin näkemyksen mukaan kiinteistö on pinta-alaltaan riittävän kokoinen käytettäväksi vakituiseen asumiseen ja ylittää huomattavasti maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksen rakennuspaikan vähimmäiskoosta (MRL 116 §) Kiinteistön maasto-olosuhteet mahdollistavat kiinteistön ottamisen vakituiseen asuinkäyttöön. Rantaviivan tuntumassa on oletettavasti jonkin verran kivikkoista vesijättömaata. Sen liittäminen kiinteistön olisi toki mahdollista mutta se ei toisi tässä tapauksessa asian ratkaisemiseen mitään oleellista hyötyä.

Yhden metrin levyinen rasitetie, johon naapuri viittaa, on liitteenä olevan toimituskartan mukaan polku kaivolle. Samasta toimituskartasta käy ilmi, että kiinteistölle Tapiola 1:8 kulkee kolmen metrin levyinen rasitetie kiinteistöjen Puotuis 1:10 ja Mainiemi 1:8 kautta. Kuten yllä jo todettiin, koska rasitetie ja myös muita vaihtoehtoja on olemassa, täyttyy poikkeusluvan edellytys että omakotitalolle on järjestettävissä kiinteä ympärivuoden ajettavissa oleva tie.

Naapureiden oikaisuvaatimuksissaan esittämät seikat eivät ole sellaisia, että

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 143

16.09.2020

niiden johdosta päätöstä myöntää poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseksi tulisi muuttaa. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa.

Oheismateriaali

Kaavoituspäällikön päätös 24.6.2020 nro 20/2020

Liite

2. Oikaisuvaatimus 2 kpl
3. Maanmittauslaitoksen toimituskartta 47029 13.6.1969

Ehdotus

Oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön päätökseen 24.4.2020 nro 20/2020 hylätään

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Muutoksenhakijat, poikkeamisen hakija, kaavoitusyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 143

16.09.2020

PARAISTEN KAUPUNKI
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouspäivämäärä
16.9.2020

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSIOTUS

MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

Pykälät: 136-141, 144-149

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:
Pykälät:

Hallintolainkäyttölain 5 §:n 1 mom. / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:
Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valitusviranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite:

Paraisten kaupungin ympäristölautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen, rakennus-ymparistolautakunta(at)parainen.fi

Pykälät:

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valitusaika on 30 päivää.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Turun hallinto-oikeus, PL 32, Sairashuoneenkatu 2-4, 20101 Turku, turku.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät: 142

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnallisvalitus, pykälät:

Hallintovalitus, pykälät: 143

Valitusaika alkaa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta: **24.9.2020.**

Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Vaasan hallinto-oikeus, PL 204, 65101 VAASA, vaasa.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 143

16.09.2020

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Kuulutuksen julkaisupäivä xx.xx.2020.

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta eli xx.xx.2020

VALITUSKIRJA

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Oikeudenkäyntimaksu: Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 250 euroa.

Vaasan hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO:

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 23 / 9 2020.

Päätös § 143 on annettu tiedoksi

asianosaiselle

postitse 24 / 9 / 2020

on luovutettu asianosaiselle _____ / _____ 2020.

Vastaanottajan allekirjoitus

Päätös § 143 on julkipantu 18 / 9 2020.

Katarina Östman
Otteen oikeaksi todisti

Katarina Östman
Tiedoksiantaja



AVTAL OM UPPHÄVANDE STIFTANDE AV
 ÖVERFÖRING ÄNDRING

1(1)

SERVITUT VÄGRÄTT SOM BERÖR FASTIGHET

Avtalsparter 445-585-1-8 445-585-1-9 445-581-4-10	Fastigheter som berörs av avtalet Vägrätt ska stiftas till fastigheten 445-585-1-9 och motsvarande vägservitut ska stiftas till fastigheten 445-581-4-10 (se bifogad karta). Vägservitut i fastigheten 445-585-1-8 ska upphävas och motsvarande vägrätt ska upphävas i fastigheten 445-585-1-9 (se bifogad karta).
Avtalsobjekt	<p>Till fastigheten 445-585-1-9 ska stiftas en ny vägrätt som ska gå genom fastigheten 445-581-4-10 (se bifogad karta). Den nya vägen till fastigheten 445-585-1-9 ska gå genom en existerande väg som avgår från Majlotvägen och går till sydöstra hörnet av fastigheten 445-585-1-9 (se bifogad karta). Majlotvägen förvaltas av Majlotvägens väglag, vars medlemmar alla ovan nämnda fastigheter är. Samtidigt ska nuvarande vägservitut i fastigheten 445-585-1-8 och motsvarande vägrätt till fastigheten 445-585-1-9 upphävas.</p> <p>Byggnads- och underhållskostnader för servitutet:</p> <p>Byggande: fastigheten 445-585-1-8 ska ersätta vägbyggnadskostnader till ägaren av fastigheten 445-581-4-10 svarar för byggnadskostnaderna för servitutsområdet (istandsättande)</p> <p>Underhåll: fastigheten 445-585-1-9 ska stå för kommande underhållskostnader, svarar för underhållet av servitutsområdet</p>
Övriga villkor	<p>Den nuvarande vägen går genom gården av fastigheten 445-585-1-8. Fastigheten 445-585-1-9 ägs av två familjer: den ena familjen äger fritidsstugan och 1/2-delen av marken och den andra familjen äger gäststugan och 1/2 delen av marken. Familjen som äger fritidsstugan har fått tillstånd till fast boende och trafiken kommer att öka genom gården av fastigheten 445-585-1-8. Därför bör vägrätten flyttas till den existerande vägen som går genom skogen.</p> <p>Följande har överenskommit om ersättning:</p> <p><input type="checkbox"/> Inga ersättningar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ägaren till fastigheten _____ betalar till ägarna av fastigheten _____ en engångsersättning på _____ euro</p> <p>Ansvarig för förrättningskostnader: _____</p> <p>Ansökan om servitutsförrättning: genom undertecknande av detta avtal förbinder sig parterna att ansöka om servitutsförrättning. Servitutet antecknas i fastighetsregistret. Vilken som helst av parterna kan ansöka om förrättning.</p>
Datum och underskrift	<p>Ort och datum Åbo 24.7.2020 Fastigheten 445-585-1-8 _____</p> <p>De sökandes underskrifter _____ _____</p>

Bifoga avtalet i Lantmäteriverkets e-tjänst till förrättningsansökan. Alternativt skicka den undertecknade, inskannade blanketten med bilagor per e-post: forrattningsansokningar@lantmateriverket.fi eller per post: Lantmäteriverket / Förrättningsansökningar, PB 1005, 33101 Tammerfors



AVTAL OM UPPHÄVANDE STIFTANDE AV
 ÖVERFÖRING ÄNDRING

1(1)

SERVICIUM VÄGRÄTT SOM BERÖR FASTIGHET

Avtalsparter 445-585-1-8 445-585-1-9 445-581-4-10	Fastigheter som berörs av avtalet Vägrätt ska stiftas till fastigheten 445-585-1-9 och motsvarande vägservitut ska stiftas till fastigheten 445-581-4-10 (se bifogad karta). Vägservitut i fastigheten 445-585-1-8 ska upphävas och motsvarande vägrätt ska upphävas i fastigheten 445-585-1-9 (se bifogad karta).
Avtalsobjekt	Till fastigheten 445-585-1-9 ska stiftas en ny vägrätt som ska gå genom fastigheten 445-581-4-10 (se bifogad karta). Den nya vägen till fastigheten 445-585-1-9 ska gå genom en existerande väg som avgår från Majlotvägen och går till sydöstra hörnet av fastigheten 445-585-1-9 (se bifogad karta). Majlotvägen förvaltas av Majlotvägens väglag, vars medlemmar alla ovan nämnda fastigheter är. Samtidigt ska nuvarande vägservitut i fastigheten 445-585-1-8 och motsvarande vägrätt till fastigheten 445-585-1-9 upphävas. Byggnads- och underhållskostnader för servitutet: Byggnade: fastigheten 445-585-1-8 ska ersätta vägbyggnadskostnader till ägaren av fastigheten 445-581-4-10 svarar för byggnadskostnaderna för servitutsområdet (iståndsättande) Underhåll: fastigheten 445-585-1-9 ska stå för kommande underhållskostnader. svarar för underhållet av servitutsområdet
Övriga villkor	Den nuvarande vägen går genom gården av fastigheten 445-585-1-8. Fastigheten 445-585-1-9 ägs av två familjer: den ena familjen äger fritidsstugan och 1/2-delen av marken och den andra familjen äger gäststugan och 1/2 delen av marken. Familjen som äger fritidsstugan har fått tillstånd till fast boende och trafiken kommer att öka genom gården av fastigheten 445-585-1-8. Därför bör vägrätten flyttas till den existerande vägen som går genom skogen. Följande har överenskommit om ersättning: <input type="checkbox"/> inga ersättningar <input checked="" type="checkbox"/> ägaren till fastigheten <u>445-585-1-8</u> betalar till ägarna av fastigheten <u>445-581-4-10</u> en engångsersättning på _____ euro Ansvarig för förrättningskostnader: _____ Ansökan om servitutförrättning: genom undertecknande av detta avtal förbinder sig parterna att ansöka om servitutförrättning. Servitutet antecknas i fastighetsregistret. Vilken som helst av parterna kan ansöka om förrättning.
Datum och underskrift	Ort och datum Åbo 24.7.2020 Fastigheten 445-585-1-8 _____ De sökandes underskrifter _____

Bifoga avtalet i Lantmäteriverkets e-tjänst till förrättningsansökan. Alternativt skicka den undertecknade, inskannade blanketten med bilagor per e-post: forrattningsansokningar@lantmateriverket.fi eller per post:
Lantmäteriverket / Förrättningsansökningar, PB 1005, 33101 Tammerfors

KIINTEISTÖN HALLINNANJAKOSOPIMUS

Sopijapuolet

Sopijapuolet ovat:



Kiinteistö, jota hallinnanjakosopimus koskee

Tapiola-niminen tila, Länsi-Turunmaan kaupungin Puotuisten kylässä, rakennuksineen, kiinteistötunnus 445-585-1-9, kokonaispinta-ala n. 5000 m².

Omistusosuudet

Kiinteistön omistusosuudet ovat seuraavat:



Käyttöoikeuden ja rakennuksen hallinta

A:n omistusosuus oikeuttaa hallitsemaan tämän sopimuksen liitteessä punaisella merkittyä aluetta, pinta-alaltaan noin 2500 m² (osuus 50/100) ja sille rakennettavaa vapaa-ajan asuntoa nro 1 (kerrosala 85 m²), talousrakennusta nro 2 (kerrosala 6 m²) ja olemassa olevaa saunarakennusta nro 3 (kerrosala 21 m²).

B:n omistusosuus oikeuttaa hallitsemaan tämän sopimuksen liitteessä sinisellä merkittyä aluetta, pinta-alaltaan noin 2500 m² (osuus 50/100) ja sille rakennettavaa vierasmaja nro 4 (kerrosala 25 m²).

Lisäksi B:llä on A:n kanssa yhtäläinen käyttöoikeus A:n alueella sijaitsevaan saunarakennukseen nro 3.

Vastuiden jako

1. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on yhteensä 200 m². Sopijapuolet hakevat yhteisellä hakemuksella rakennuslupia edellä mainituille rakennuksille nro 1, 2 ja 4. Olemassa oleva saunamökki nro 3 vähentää rakennusoikeutta 21 m² ja edellä mainitut uudisrakennukset vähentävät rakennusoikeutta 116 m². Tällä sopimuksella sovitaan, että A:lla on alueellaan rakennusoikeutta jäljellä 0 m² ja B:llä 63 m².
2. Sähkön käyttöpaikan perustamisesta ja sähkönkulutuksesta kumpikin sopijapuoli vastaa omalta osaltaan hallinnoimissaan rakennuksissa. Sähköliittymäjohto voi edellä mainituille uudisrakennuksille nro 1 ja nro 4 vetää toisen sopijapuolen alueella sijaitsevasta sähkötolpasta, mikäli tekniset syyt niin edellyttävät.
3. Kumpikin sopijapuoli vastaa oman alueensa jätehuollosta ympäristölainsäädäntö ja yleinen viihtyisyys huomioon ottaen.
4. Kumpikin sopijapuoli vastaa hallinnoimiensa alueiden rakennusten vakuutuksista ja kaikista muista rakennuksiin kohdistuvista kustannuksista hallinnoimiensa alueiden osalta, lukuun ottamatta saunarakennusta nro 3, jonka käyttö- ja huoltokustannukset (sähkönkulutus, vakuutukset, yhteisesti sovitut saneeraustyöt, ym.) jaetaan sopijapuolten kesken tasan.

5. B:llä on oikeus kulkea hallinnoimalleen alueelle A:n hallinnoiman alueen läpi. Lisäksi B:llä ja heidän vierailleen on oikeus pitää autoaan liitepiirustukseen merkityllä autopaikalla A:n hallinnoimalla alueella.
6. Kustannukset, joita ei voida kohdistaa kummankaan sopijapuolen hallinnoimaan osuuteen, jaetaan sopijapuolten kesken tasan.
7. Mikäli B hakee rakennuslupaa uudisrakennuksella käyttää jäljellä olevalla rakennusoikeuttaan (63 m²), on A:ta kuultava rakennuslupakäytännön mukaisesti. B:n mahdollisesti rakentama rakennus ei saa sijoittua niin, että se peittää merinäköymän A:n hallinnoimalla rakennukselta nro 1 katsottuna.
8. Tämä hallinnanjakosopimus kaikkine siihen kuuluvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen on siirrettävissä toista sopijapuolta kuulematta koimannelle.

Rasitukset

Todetaan, että sopimuksen allekirjoitushetkellä kiinnitykset eivät rasita kummankaan sopijapuolen hallinnoimia alueita. Jatkossa sopijapuolet voivat hakea kiinnityksiä hallinnoimilleen alueille.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen

Tämä hallinnanjakosopimus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle.

Jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi maanmittauslaitokselle.

Paikka , aika ja allekirjoitukset

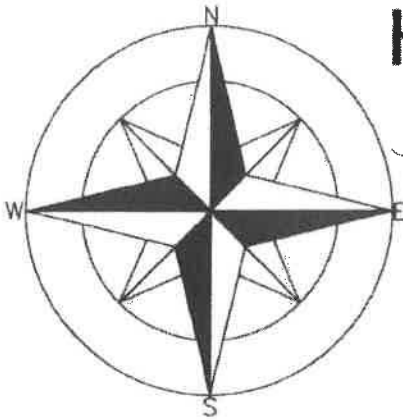
Turussa, 20.12.2011



Liite : Hallintajakokartta 1:500 / 15.12.2011

Hallintajakartta 1:500

15.12.2011



1:3

4:3

Puotuisin kylä

1:8

1:10

Tapiola 1:9
A=5 000m²

Olemassa oleva saunarakk. 6,0x3,5m

Alue B

Alue A

VERASMAJA
Rak. 1
Kallio -10,50, lattiat +11,60

LOMA-ASUNTO
Rak. 2
Kallio +14,00, lattiat +15,20

VARASTO
Rak. 3
Kallio +14,00, lattiat +15,20

- Alue A: [shaded box]
- Alue B: [shaded box]

15

16

17

18

19

20