

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

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

Naapureiden oikaisuvaatimuksissaan esittämät seikat eivät ole sellaisia, että

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 VALITUSOSOITUS

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 kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluessa 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 todistaa

Katarina Östman
Tiedoksiantaja