

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 rasitetietä 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 rasitetie 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 rasi-tie 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 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 rasi-tie-oikeus 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 rasi-tie, johon naapuri viittaa, on liitteenä olevan toimituskartan mukaan polku kaivolle. Samasta toimituskartasta käy ilmi, että kiinteistölle Tapiola 1:8 kulkee kolmen metrin levyinen rasi-tie kiinteistöjen Puotuis 1:10 ja Mainiemi 1:8 kautta. Kuten yllä jo todettiin, koska rasi-tie 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 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