



29.1.2020

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

- Viite:** THO:n lähete 4.12.2019, 6124/19, asia 01914/19/4113
- Asia:** Lausunto valituksesta, joka koskee Anne ja Pekka Heikkilän rakennuslupahakemusta.
- Lausunnon antaja:** Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Valittaja:** Roux, Sylvain
- Päätös, jota valitus koskee:**
Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös oikaisuvaatimukseen 16.10.2019 § 81.
- Valittajien vaatimukset:** Päätös on kumottava ja rakennuslupapäätös poistettava.
- Lausunto:** Läheteasiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta lausuu seuraavaa.
- Rakennuspaikkana oleva kiinteistö 529-468-1-2 sijaitsee vuodelta 2006 olevala Merimaskun yleiskaavan ja yleiskaavan muutoksen alueella. Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu AM –Maatilan talouskeskusalue sekä kaksi (2) merkinnällä sa –Saunan rakennusala olevaan saunan rakennuspaikkaa ranta-alueelle.
- Yleiskaavamerkintöjen ja –määräysten mukaan sa –Saunan rakennusalan määräys on seuraava: Alueelle saadaan rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 kerrosala-m2:n suuruinen saunarakennus, joka kuuluu saman maanomistajan AM-alueeseen. Aluetta ei saa lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi.
- Kiinteistön 529-468-1-2 omistavat määräosin Sylvain Rroux $\frac{3}{4}$ ja Anne sekä Pekka Heikkilä yhdessä $\frac{1}{4}$. Määräosaomistusta ei Suomessa voimassa olevan lainsäädännön (maakaari) ja kiinteistörekisterijärjestelmän mukaan voida osoittaa koskevan tiettyä aluetta tai osaa yhteisomistetusta kiinteistöstä. Määräosan omistus eroaa tältä osin olennaisesti määräalan kaupasta, jossa

29.1.2020

kaupan kohteena on aina tietty osa-alue kiinteistöstä.

Yhteisomistajat voivat sopia omistamansa alueen käytöstä hallinnanjakosopimuksella. Kiinteistölle 529-468-1-2 on laadittu 31.10.2014 omistajia sitova hallinnanjakosopimus, joka on kirjattu 2.12.2016 Maanmittauslaitoksen julkiseen kiinteistötietojärjestelmään.

31.10.2014 päivätyn hallinnanjakosopimuksen mukaan muun muassa kullakin hallinta-alueella on oikeus rakentaa haluamiaan rakennuksia kaavoituksessa ja rakennusjärjestyksessä määrätyillä ehdoilla. Osapuolet valtuuttavat tällä hallinnanjakosopimuksella kunkin hakemaan rakennuslupia omalle hallinta-alueelleen ja sitoutuvat puoltamaan kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisia rakennushankkeita. Hallinnanjakosopimus karttaliitteineen on liitteenä 1.

Määräosaisen yhteisomistuksen ollessa kohdentumaton mihinkään tiettyyn kiinteistön osa-alueeseen, täyttyy yleiskaavassa sa –merkinnälle määrätty edellytys siitä, että rakennusalueelle saadaan rakentaa saunarakennus, joka kuuluu saman maanomistajan AM-alueeseen. Hallinnanjakosopimus ei muuta tilannetta kiinteistön määräosaisen yhteisomistajuuden merkityksestä eikä yhteisomistusosuuden kohdistumista koko kiinteistöön. Edelleenkin yhteisomistajien laatima hallinnanjakosopimus ei aiheuta yleiskaavamääräyksessä kiellettyä saunan rakennuspaikan lohkomista erilliseksi rakennuspaikaksi, koska juridisesti lohkomisen tapahtuu vain ja ainoastaan kiinteistötoimituksessa esimerkiksi halkomalla kiinteistö määräosin omistusten perusteella, jota ei nyt ole tehty eikä yleiskaavan mukaan sa –merkinnän osalta saakaan tehdä.

Rakennuslupahakemuksen mukaan kyseessä on saunarakennuksen rakentaminen. Rakennuslupan yhteydessä on haettu lupaa asemapiirroksen mukaisten olemassa olevien 20 k-m² talousrakennuksen sekä vanhan 10,6 k-m² saunarakennuksen purkamiseksi. Rakennusoikeus tai toteutunut rakentamisen määrä eivät myönnetyllä rakennusluvalla lisäänty. Asemapiirroksessa lisäksi esitetyn 12 k-m² puuliiterin rakennusvalvonta on tulkinnut Naantalin rakennusjärjestyksen 3 §:n tarkoittamaksi rakennelmaksi, jota ei lasketa kerrosalaan.

MRL:n mukaiset edellytykset rakennuslupan myöntämiselle ovat täyttyneet.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitus aiheettomana hylätään.

Lisätietoja asiassa antaa tarvittaessa rakennustarkastaja Markku Aro, email markku.aro@naantali.fi tai puh. 050 464 9911.

RAKENNUSLAUTAKUNTA



29.1.2020

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet:

1. Hallinnanjakosopimus 31.10.2014 karttaliitteineen
2. Rasisutodistus tila Helintotamö
3. Lainhuutotodistus tila Helintotamö