

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 19-0272-R/28.8.2019 § 540

94/10.04.00/2019

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.10.2019 § 81

Rakennustarkastaja Markku Aro 9.10.2019

Rakennustarkastaja on päätöksellään 28.08.2019 § 504 myöntänyt rakennusluvasta 19-0272-R Anne ja Pekka Heikkilälle saunarakennuksen rakentamiseksi ja talousrakennuksen sekä vanhan saunarakennuksen purkamiseksi.

Sylvain Roux on tyytymättömänä päätökseen tehnyt oikaisuvaatimuksen 12.9.2019, joka kuuluu seuraavasti:

LIITE A1, YMPRA 16.10.2019

Rakennustarkastajan päätökseen tyytymättömällä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä –asetuksessa säädetään muun muassa seuraavaa:

136 §. Rakennusluvasta edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennusluvasta myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.

135 §. Rakennusluvasta edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvasta myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;

4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvien osien, mitä rakennusluvasta edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

Rakennuspaikkana oleva kiinteistö 529-468-1-2 sijaitsee vuodelta 2006 olevalla 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 kerrosaltaan enintään 30 kerros-ala-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 kaupan kohteena on aina tietty osa-alue kiinteistöstä.

Yhteisomistajat voivat sopia omistamansa alueen käytöstä hallinnanjakosopimuksella. Kiinteistölle 529-468-1-2 on laadittu ja kirjattu kiinteistötietojärjestelmään omistajia sitova hallinnanjakosopimus.

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.

Määräosaisen yhteisomistuksen ollessa kohdentumaton mihinkään tiettyyn kiinteistön osa-alueeseen, täytyy yleiskaavan sa –merkinnän edellytys siitä, että saadaan rakentaa saunarakennus, joka kuuluu saman maanomistajan AM-alueeseen. Hallinnanjakosopimus ei muuta tilannetta kiinteistön määräosaisen yhteisomistajuuden merkityksestä eikä omistusosuuden kohdistumista koko kiinteistöön. Edelleenkin yhteisomistajien laatima hallinnanjakosopimus ei aiheuta yleiskaavamääräyksessä kiellettyä saunan rakennuspaikan lohkomista erilliseksi rakennuspaikaksi. Lohkominen tapahtuisi vain ja ainoastaan kiinteistötoimituksessa esimerkiksi halkomalla

kiinteistö määräosin omistusten perusteella, jota ei nyt ole tehty eikä yleiskaavan mukaan sa –merkinnän osalta saakaan tehdä.

Rakennusluvan yhteydessä on haettu asemapiirroksen mukaisten 20 k-m² talousrakennuksen sekä vanhan 10,6 k-m² saunarakennuksen purkamiseksi. Rakennusoikeus tai toteutunut rakennusmäärä ei myönnetyllä rakennusluvalla lisäännny. Asemapiirroksessa lisäksi esitetyn 12 k-m² puulii-
terin rakennusvalvonta on tulkinnut Naantalin rakennusjärjestyksen 3 §:n tarkoittamaksi rakennelmaksi, jota ei lasketa kerrosalaan.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 135 §:n, 136 §:n ja 187 §:n sekä Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n nojalla

- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan muutoksenhaun alaisen päätöksen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Saija Kajala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan ehdotus hyväksyttiin.