

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.11.2023 §:ssä 154 ja §:ssä 155 tekemistä päätöksistä (päätökset annettu julkipanon jälkeen 16.11.2023) tehdyn valituksen johdosta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.03.2024 § 38
857/10.03.00/2023

Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Diaarinumero: 1897/03.04.04.04.16/2023 ja 1898/03.04.04.04.16/2023

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa [REDACTED] valituksen johdosta koskien rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.11.2023 §:ssä 155 tekemää päätöstä hylätä heidän oikaisuvaatimuksensa toimenpidelupaan 2023-569 asuntoautojen matkaparkkia varten Houtskarlin Medelbyssä. Valitus koskee myös rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.11.2023 §:ssä 154 tekemää päätöstä hylätä [REDACTED] oikaisuvaatimus samaan toimenpidelupaan. Päätökset on annettu julkipanon jälkeen 16.11.2023. Lausunto oli jätettävä 14.2.2024 mennessä. Turun hallinto-oikeus on myöntänyt lisää aikaa lausunnon antamiselle 14.3.2024 asti.

[REDACTED] valittavat seuraavin perustein:

1. [REDACTED] on naapurikiinteistön Korsnabb haltijana ollut oikeus tehdä oikaisuvaatimus.
2. Hakijoilla ei ole hallintaoikeutta kyseessä olevaan yhteiseen alueeseen, koska Medelbyn kalastuskunnalla ei ole toimivaltaa kyseiseen yhteiseen alueeseen.
3. Toiminta, johon toimenpidelupa oikeuttaa, ja tämän myötä myös myönnetty toimenpidelupa ovat voimassa olevan osayleiskaavan vastaisia.
4. Toiminta, jota alueella suunnitellaan harjoitettavan, aiheuttaisi naapureille kohtuutonta haittaa melun, liikenteen, naapurikiinteistöjen talojen ympärillä lisääntyvän liikkumisen ja palovaaran myötä, minkä vuoksi toimenpidelupa valittajan mukaan on eräistä naapurussuhteista annetun lain vastainen.

Vastine valitusperusteisiin:

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Saman lain 192 §:n 1 kohdan mukaan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla on valitusoikeus. [REDACTED] aloitti oikaisuvaatimuksensa ”täten Korsnabbin maanomistajat vaativat muutosta...” ja allekirjoitti oikaisuvaatimuksen [REDACTED], maanomistaja. [REDACTED] omistaa kiinteistön Korsnabb kokonaisuudessaan. Näin ollen todettiin, että [REDACTED] ei ole oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta maanomistajan ominaisuudessa. Oikaisuvaatimukseen ei sisällynyt mitään, mikä viittaisi siihen, että hän haki muutosta kiinteistön Korsnabb haltijan ominaisuudessa. Näin ollen tätä oikeutta ei selvitetty. Korsnabbin omistaja, [REDACTED], oli jättänyt samansisältöisen oikaisuvaatimuksen kuin [REDACTED] oikaisuvaatimus. Näitä oikaisuvaatimuksia käsiteltiin yhdessä yhtenä oikaisuvaatimuksena, koska ne olivat sisällöltään identtiset ja molemmat oli tehty Korsnabbin eli kyseessä olevan yhteisen alueen naapurikiinteistön maanomistajan ominaisuudessa.

Puuttuva hallintaoikeus alueeseen

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole ollut syytä epäillä, että Medelbyn kalastuskunta ei olisi kyseisestä yhteistä maa-alueetta eli kiinteistöä Jordområdet 445-662-878-3 hallinnoiva (järjestäytymätön) osakaskunta ja että sillä näin ollen ei olisi ollut oikeutta päättää yhteisen alueen vuokralle antamisesta. Tarkastusinsinööri ja rakennus- ja ympäristölautakunta ovat toimineet hyvässä uskossa ja olettaneet, että rakennusvalvontaviranomaiselle jätetyt asiakirjat (muun muassa allekirjoitetut pöytäkirjat ja sopimukset) on laadittu oikeassa järjestyksessä. Kuten kalastuskunnan osakaskunnan kokouksesta käy ilmi, kokous on myös käsitellyt [REDACTED] omaa tarjousta kyseisen yhteisen maa-alueen vuokraamisesta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on rakentamisen edellytysten selvittäminen. Jos edellytykset ovat olemassa, lupa tulee myöntää. Rakennusvalvonta ei ratkaise mahdollisia alueen hallintaoikeutta koskevia erimielisyyksiä. Toimenpidelupaa ei tietenkään olisi myönnetty, jos myöntämisaikana olisi ollut tiedossa, että alueen hallintaoikeus on epäselvä. Myönnetty toimenpidelupa ei kuitenkaan oikeuta rakentamaan alueelle, johon ei ole hallintaoikeutta, vaikka toimenpidelupa saisi lainvoiman. Näin ollen, jos Medelby samfällighetin ja [REDACTED] välinen vuokrasopimus osoittautuisi pätemättömäksi, heillä ei ole oikeutta toteuttaa hanketta alueella.

Kaavan vastainen toiminta

Kyseessä oleva yhteinen alue, kiinteistö Jordområdet 445-662-878-3, on yleiskaavassa osoitettu LV-alueeksi. Yleiskaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa pienveneliikennettä, huoltoa, elinkeinotoimintaa ja yhdysliikennettä palvelevia rakennuksia, laitoksia ja rakennelmia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaava määrää, mihin aluetta voi käyttää ja mitä alueelle voi rakentaa, eikä se, mihin tarkoitukseen yhteinen alue on rajattu isojaon yhteydessä (veneiden ja hevosten paikka höyrylaivalaiturin yhteydessä). Yleiskaavamääräykset sallivat, että alueelle rakennetaan asuntoautojen matkaparkki, joka on tarkoitus varustaa jätteiden lajittelupisteellä ja jossa on paikkavaraus umpinaista septitankkia varten. Toimenpidelupa ei koske varsinaisen leirintäalueen perustamista, vaan pelkästään asuntoautojen matkaparkkia. Leirintäalueet on tarkoitettu lyhytaikaiseen asumiseen, mutta matkaparkit on tarkoitettu vielä lyhyempään oleskeluun, pääasiassa yöpymispysäköintiin.

Eräistä naapurussuhteista annetun lain säännösten vastaisuus

Itse asuntoautojen matkaparkin rakentaminen ei automaattisesti aiheuta haittaa naapureille. Matkaparkin varsinainen käyttö ja kävijöiden käyttäytyminen alueella voivat mahdollisesti aiheuttaa haittaa. Kalastuskunnan tarkoitus päättäessään alueen vuokralle antamisesta oli vähentää alueen valvomattoman käytön myötä mahdollisesti syntyviä haittoja. Toimenpidelupapäätöksessä on otettu huomioon, että alle 5 metrin päähän kiinteistön rajoista ei sijoiteta mitään. Lisäksi on otettu huomioon 4 metrin turvaetäisyys asuntoautojen välillä palovaaran vähentämiseksi. Lupahakemusta ei voi hylätä pelkästään sen olettamuksen perusteella, että haittaa saattaa syntyä, jos joku tulevaisuudessa rikkoo voimassa olevia lakeja ja määräyksiä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta viittaa myös yksityiskohtaisempiin selvityksiin oikaisuvaatimusten käsittelyssä, eli rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.11.2023 §:ssä 154 ja §:ssä 155 tekemiin päätöksiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta vastustaa muutoksenhakijoiden esittämää vaatimusta oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta korkoineen.

Liite	Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 8.11.2023 § 154 Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 8.11.2023 § 155 Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Luettelo hallinto-oikeudelle jätettävistä asiakirjoista
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa edellä esitetyn lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	Turun hallinto-oikeus, rakennusvalvonta