



TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Hallintovalitus toimenpideluvan (2022-920) kumoamista koskevassa asiassa (Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 05.04.2023 kokouksen § 56 kohta, diaarinumerolla 1618/10.03.00/2022)

Valituksen tekijä / asianosainen

Asunto Oy Hessundin Kuusikko (y-tunnus 0135929-3)

Asiamies ja prosessiosoite

Lexlaakso Asianajotoimisto Oy
OTM, lakimies Aki Tulimäki
Aurakatu 5 A 80a, 20100 Turku
Puh. +358(0) 50 5855 321
Mail. aki.tulimaki@lexlaakso.fi

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen tiedoksianto

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös muutoksenhakuohjeineen on lähetetty Asunto Oy Hessundin Kuusikolle tiedoksi 12.04.2023 lähetetyllä tavallisella sähköpostilla. Kaupungin edustaja on sähköpostissa ilmoittanut päätöksen annettavan 13.04.2023 ja viimeisen muutoksenhakupäivän olen 15.05.2023.

VAATIMUS

As. Oy Hessundin Kuusikko (jatkossa myös ”taloyhtiö”) vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen lupainsinöörin myöntämän toimenpideluvan kumoamista ja palauttaa jätekatoksen sijoittamista koskevan toimenpideluvan 2022–920 voimaan kiinteistölle 445-444-2-60.

ASIAN TAUSTAA

Taloyhtiö on 6.6.2022 pidetyssä yhtiökokouksessa päättänyt yksimielisesti jätekatoksen hankinnasta ja sijoittamisesta taloyhtiön A-talon autokatoksen takana olevalle kenttäalueelle, jota yhtiö hallitsee. Yhtiön hallitus on 29.06.2022 maastossa paikan päällä pidetyssä kokouksessa sopinut jätekatoksen tarkasta paikasta. Hallitus on 19.09.2022 päättänyt hakea toimenpidelupaa.

Taloyhtiön osakkaat [REDACTED] (jatkossa ”valittajat”) ovat esittäneet lupainsinöörin myöntämään toimenpidelupaan 2022–920 oikaisuvaatimuksen, jonka perusteella Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on kumonnut toimenpideluvan. Valittajat omistavat taloyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan hallitsemaan huoneistoa A2 ja autotallia sekä yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan hallinta-aluekartan mukaista piha-alueetta. Huoneistoon A2 kuuluvan autotallin kulma on lähimpänä toimenpideluvan kohdetta.

VAATIMUKSEN PERUSTELUT

1. Valittajien puuttuva muutoksenhakuoikeus

Taloyhtiö katsoo ensisijaisesti, ettei [REDACTED] ei ole ollut asiassa valitusoikeutta, koska jätekatoksen sijoittamisella ei loukata valittajien oikeutta siten, että se

vaikuttaisi valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun valitusoikeuden muodostavalla tavalla välittömästi maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 192 § mukaisesti. Valittajilla ei ole muutenkaan MRL 192 §:ssä eriteltyä valitusoikeuden perustetta. Toimenpideluvan mukainen jätekatos on tarkoitus sijoittaa hakijana olevan taloyhtiön omistamalle kiinteistölle taloyhtiön hallinnassa olevalle alueelle.

Valittajien asema taloyhtiön osakkeenomistajina ei muodosta valittajille asianosaisasemaa MRL:ssa tarkoitettulla tavalla. Valittajilla on taloyhtiön kanssa eriävä näkemys hallinta-alueiden rajoista. Valittajien oikeutta, etua tai velvollisuutta ei lain vaatimalla tavalla loukata välittömästi, koska heillä on mahdollista saattaa hallinta-alueita koskeva erimielisyys käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Valittajat voivat samalla vaatia jätekatoksen rakentamisen keskeyttämistä siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisella tuomiolla ratkaistu. Näin ollen valittajilla on asiassa käytettävissä muita oikeusturvakeinoja, eikä heille muodostu siten oikeutensa, etunsa tai velvollisuutensa välittömän loukkauksen perusteella valitusoikeutta.

Kaupunki on ilman lisäselvityspyyntöä katsonut, että alueen asukkaat liikkuisivat suurella todennäköisyydellä valittajien hallinta-alueella päästäkseen jäteastioilla perustaen siten valittajien oikeuteen ja etuun vaikuttavan seikan kautta valitusoikeuden asiassa. Taloyhtiö kuitenkin järjestää kulun toimenpideluvan roskakatokselle siten, ettei siinä loukata kenenkään osakkaan hallinta-alueita ilman tämän suostumusta. Teoreettinen hallinta-alueen läpikulku ei loukkaa valittajien oikeutta, etua tai velvollisuutta lain vaatimalla tavalla välittömästi, eikä siten valittajien hallinta-alueen teoreettinen läpikulku voi toimia valitusoikeuden perustana. Kaupunki on perustanut ratkaisunsa tältä osin virheelliseen tulkintaan. Kulku roskakatosalueelle on mahdollista A2 hallinta-alueen lisäksi asuntojen B3; B4 ja C5 hallinta-alueiden kautta. Lisäksi A1 autotallin (nykyisen) itäseinän vieressä on noin 3-4 m levyinen kulkuväylä alueelle. Yhtiökokouksessa 6.6.2022 todettiin myös, että kaikilla huoneistolla on kulku jätekatokselle Skråbbontien kautta. Paraisten kaupunki on siten perustellut päätöstään sellaisella seikalla, johon taloyhtiöllä ei ole varattu tilaisuutta esittää

näkemystään. Kulkuyhteyksiä koskeva kysymys on nostettu ensimmäisen kerran esille vasta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä 05.04.2023.

Valittajien oikaisuvaatimus olisikin tullut hylätä ensisijaisesti valitusoikeuden puutteen takia, kun toimenpidelupa ei ole vaikuttanut valittajien oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen välittömästi eikä valittajiin sovellu muut maankäyttö- ja rakennuslain 192 § mukaisista valitusoikeuden perustavista seikoista.

2. Riittävä selvitys osakkaiden hallinta-alueista on toimitettu ratkaisua varten

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että valittajilla on asiassa valitusoikeus, taloyhtiö toteaa, että toimenpidelupaa haettaessa on toimitettu riittävä selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta. Rakennuspaikka on suunnitelmien mukaan ollut viiden metrin päässä A-talon autotallin takaseinästä, joka on yhtiöjärjestyksen liitekartan mukaan selvästi taloyhtiön hallinta-alueita.

Valittajat ovat toimittaneet oikaisuvaatimuksen liitteenä kaupungille yhtiöjärjestyksen hallinta-aluekartat¹. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on lisäksi XYZ Mittauksen tekemä paikannustietoihin perustuva piirustus hallinta-alueista. XYZ Mittauksen piirustus on yhdistetty taloyhtiön hallinta-aluekarttaan ja ilmakuvaan, jolla on pyritty osoittamaan, että toimenpidelupa-alue olisi tosiasiallisesti oikaisuvaatimuksen tehneiden osakkaiden hallinta-alueita.

Taloyhtiön käsityksen mukaan on riidatonta, ettei hallinta-aluekartta ole tarkassa mittasuhteessa talojen ja autotallien etäisyyden osalta. Paraisten kaupungin hyväksymä oikaisuvaatimus on kuitenkin perustunut XYZ Mittauksen tekemään piirrookseen, jossa

¹ Yhtiöjärjestyksen yhteyteen on rekisteröity kaksi hallinta-aluekarttaa, jotka eroavat toisistaan. Näiden hallinta-aluekarttojen eroavaisuus ei kuitenkaan kosketa käsillä olevaa aluetta. Selvyyden vuoksi jatkossa puhutaan vain hallinta-aluekartasta yksikkömuodossa.

verrataan hallinta-aluekarttaa ilmakehuvaan, jossa hallinta-aluekartta on kohdennettu suhteessa B- ja C-taloon sen siten väitetysti osoittavan A-talon autotallien takaisen hallinta-alueen rajan. Kun kartta ei ole oikeassa mittasuhteessa talojen ja autotallien etäisyyksien osalta, on kartan tulkinta talojen sijainnin perusteella yhdistettyyn ilmakehuvaan virheellinen lähtökohta.

Yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan hallinta-aluekartan tarkoitus on jakaa kunkin osakkaan käyttämien rakennusten välittömään läheisyyteen hallinta-alueita. Kun kartta ei ole oikeassa mittasuhteessa talojen ja autotallien etäisyyksien osalta, tulee karttaa tulkita suhteessa siinä esitettyihin osakkaan hallinnassa olevien rakennelmiin hallinta-alueiden reunoilla, hallinta-aluekartan tarkoituksen mukaisesti. Näitä osakkaiden hallinnassa olevia rakennelmia kartassa ovat talot ja autotallit. Kun (A2) autotallin (uuden) takaseinän raja suhteutetaan hallinta-alueeseen, on kiistatonta, että toimenpidelupa on haettu yhtiön hallinta-alueelle.

Vaikka yhtiöjärjestyksen liitteenä ollut hallinta-aluekartta tulkittaisiin valittajamyönteisesti suhteessa autotalliin, voidaan valittajien hallinta-alueen todeta päättyvän autotallin kulmalta noin puoleen [vanhan]² autotallin syvyydestä. Vanhan autotallin syvyys on ollut n. 5 metriä, joten valittajien hallinta-alue päättyy viimeistään n. 2,5 metrin päästä autotallin takakulmasta. Kun toimenpideluvan mukaisesti sen kohde rakennetaan 5 metrin päähän autotallista, olisi se selvästi valittajien hallinta-alueen ulkopuolella.

Valittajien oikaisuvaatimus on perustunut virheelliseen lähtökohtaan hallinta-aluekartan tarkasta mittasuhteisuudesta talojen ja autotallien etäisyyksien osalta esittäen hallinta-alueiden olevan riittäviä. Kun selvityksen lähtökohta on Taloyhtiön käsityksen mukaan

² Hallinta-aluekarttaa tulkittaessa on huomioitava, että A-talon vanha autotalli on purettu ja sen tilalle samaan kohtaan on rakennettu uusi autotalli. Uusi autotalli on syvyysuunnassa taloyhtiön arvion mukaan 2–3 metriä paksuampi tieltä päin tarkasteltaessa. A-talon autotallin takaseinän sijainti on yhtiön käsityksen mukaan samassa kohtaa tai lähempänä hallinta-alueen rajaa, kuin vanhan autotallin takaseinä.

riidattomasti virheellinen, ei valittajien voida todeta esittäneen todennäköiseksi esittämäänsä väitettä siitä, että toimenpideluvan kohteena oleva rakennelma loukkaisi heidän hallinta-alueensa, kun rakennelma rakennetaan viiden metrin etäisyydelle valittajien autotallin kulmasta.

Paraisten kaupungin olisi tullut hylätä oikaisuvaatimus valittajien virheellisen selvityksen perusteella.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Turussa 11. päivänä toukokuuta 2023

ASUNTO OY HESSUNDIN KUUSIKKO

Laati:



Aki Tulimäki
Oikeustieteen maisteri, lakimies, Turku

Liitteet:

1. Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan ote 05.04.2023 pidetyn kokouksen pöytäkirjasta kohdasta § 56 liitteineen sisältäen valitusosoituksen. Päätöksen liitteet:
 - 1.1. Toimenpidelupa 2022-920
 - 1.2. Asemapiirustus jätekatos web
 - 1.3. Oikaisuvaatimus liitteineen web
 - 1.4. Taloyhtiön puheenjohtajan vastine 12.12.2022 web
 - 1.5. Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023 web



- 1.6. Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta 6.6.2022 web
- 1.7. Yhtiöjärjestyksen karttaliite (kansallisarkisto) web
- 1.8. Kaupparekisteriote
- 1.9. Kannanotto 21.3.2023 web
2. Päätöksen tiedoksianto / Sähköpostiviesti (12.04.2023)
3. Päätöksen julkipanoilmoitus

HAO Turku

Lähettäjä: Aki Tulimäki <aki.tulimak[REDACTED]lexlaakso.fi>
Lähetetty: perjantai 12. toukokuuta 2023 11.33
Vastaanottaja: HAO Turku
Aihe: Hallintovalitus Asunto Oy Hessundin Kuusikon
Liitteet: Hallintovalitus.pdf; 1 rak.&ymp.lautakunnan Pöytäkirjan ote §56 valitusosoituksineen.pdf; 1.1 Toimenpidelupa 2022-920.pdf; 1.2 Asemapiirustus jätekatos.pdf; 1.3 Oikaisuvaatimus liitteineen.pdf; 1.4 Taloyhtiön puheenjohtajan vastine 12.12.2022.pdf; 1.5 Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023.pdf; 1.6 Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta 6.6.2022.pdf; 1.7 Yhtiöjärjestyksen karttaliite (kansallisarkisto).pdf; 1.8 Kaupparekisteriote.pdf; 1.9 Kannanotto 21.3.2023.pdf; 2. Päätöksen tiedoksianto_sähköpostiviesti 12_04_2023.pdf; 3. Julkipanoilmoitus.pdf

Hei!

Liitteenä hallintovalitus liitteineen liittyen Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 05.04.2023 kokouksen § 56 kohdan toimenpideluvan kumoamista koskevassa asiassa.

Ystävällisin terveisin,

Aki Tulimäki
Lakimies, OTM
+358 (0) 50 5855 321
[aki.tulimak\[REDACTED\]lexlaakso.fi](mailto:aki.tulimak[REDACTED]lexlaakso.fi)

Lexlaakso Asianajotoimisto Oy
Aurakatu 5 A 80a, 20100 Turku

Espoo: Puolikkotie 8
Mynämäki: Keskuskatu 13

www.lexlaakso.fi



Tämä sähköpostiviesti sisältää luottamuksellisia tietoja ja on tarkoitettu vain nimetyille vastaanottajalle. Mikäli viesti on saapunut väärään osoitteeseen, pyydämme ilmoittamaan asiasta lähettäjälle ja poistamaan viestin kopioineen.

This is a confidential email message directed only to the recipients as named by the sender. If you have received this message and you are not a named recipient please delete this message and notify the sender thereof.

Oikaisuvaatimus koskien toimenpidelupaa jätekatosta varten Kyrkängissä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.03.2023 § 32

Valmistelija

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

██████████ ovat 5.12.2022 jättäneet oikaisuvaatimuksen, joka koskee lupainsinöörin päätöstä 2022-920 toimenpideluvan myöntämisestä jätekatoksen rakentamista varten kiinteistölle 445-444-2-60. Muutoksenhakijat vaativat toimenpideluvan kumoamista.

Asunto Oy Hessundin Kuusikolle myönnettiin toimenpidelupa jätekatoksen rakentamista varten A-talon autotallin taakse, 5 metrin etäisyydelle autotallirakennuksesta.

Oikaisuvaatimus

Muutoksenhakijoiden mukaan asunto-osakeyhtiö omistaa maa-alueen, jolle jätekatokselle haetaan toimenpidelupaa, muttei hallitse sitä yhtiöjärjestyksen mukaan. Oikaisuvaatimukseen on liitetty yhtiöjärjestyksen karttaliitteet, joista hallinto-oikeudet käyvät ilmi. Lisäksi muutoksenhakijat ovat liittäneet oikaisuvaatimukseen oman tulkintansa alueista suhteessa ilmakehuun. Muutoksenhakijoiden mukaan yhtiö ei ole saanut kyseistä aluetta hallitsevien osakkaiden suostumusta jätekatoksen sijoittamiseen, vaan osakkaat ovat päin vastoin kieltäneet alueen käytön. Muutoksenhakijat väittävät lisäksi, ettei yhtiö ole tehnyt päätöstä toimenpideluvan hakemisesta eikä siitä, kuka toimenpidelupaa saa hakea.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan vastine oikaisuvaatimukseen

Hallituksen puheenjohtaja on 12.12.2022 puheenjohtajan ominaisuudessa jättänyt yhtiön vastineen oikaisuvaatimukseen.

Vastineen mukaan yhtiö on yhtiökokouksessaan 6.6.2022 yksimielisesti päättänyt uuden jätekatoksen sijoittamisesta yhtiön kenttäalueelle. Yhtiön hallitus on 29.6.2022 pitänyt kokouksen maastossa ja paikan päällä sopinut jätekatoksen tarkasta paikasta. Myös ██████████ oli läsnä tässä kokouksessa. Hallitus on 19.9.2022 päättänyt hakea toimenpidelupaa. Oikaisuvaatimuksen liite 3 ei ole yhtiön virallinen kartta. Karttaliite kuvaa ainoastaan ██████████ henkilökohtaista näkemystä hallinta-alueista ja on törkeä yritys johtaa viranomaiset harhaan. Hallituksen puheenjohtajan mukaan rakennusten sijainnit yhtiön kartalla ja ilmakuvassa poikkeavat kuitenkin hieman toisistaan. Puheenjohtaja toteaa lopuksi, että alue, johon jätekatos on tarkoitus sijoittaa, sijoittuu kiistatta yhtiön hallinta-alueelle.

Taloyhtiön hallituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Taloyhtiön hallitus on kokouksessaan 25.1.2023 käsitellyt ██████████ oikaisuvaatimusta. Kokouksessa toistettiin pääasiassa hallituksen puheenjohtajan jo aikaisemmin vastineessaan esittämät asiat.

Todettiin, että ██████████ on osallistunut kaikkiin kokouksiin yhtiön edustajana ja ollut mukana hyväksymässä jätekatoksen sijoittamista toimenpideluvassa esitetyle paikalle. Yhtiökokouksessa muutoksenhakijoiden mielipidettä jätekatoksen sijoittamisesta oli kysytty erikseen ja molemmat olivat vastanneet, että paikka sopii heille. Hallitus päätti yksimielisesti edellyttää, että ██████████

██████████ vetävät oikaisuvaatimuksensa takaisin. Hallituksen näkemyksen mukaan ██████████ ovat esteellisiä jättämään oikaisuvaatimuksen asiassa, koska ██████████ on osallistunut kaikkiin jätekatosta koskeviin päätöksiin hallituksen jäsenenä, eikä ole mitään todisteita siitä, että alue, johon jätekatos ollaan sijoittamassa, olisi ██████████ hallinnassa. ██████████ jättämä karttaliite ei vastaa todellisuutta. Oikaisuvaatimuksen muut väitteet eivät pidä paikkaansa.

Selvitys

Asunto Oy Hessundin Kuusikon yhtiökokouksessa 6.6.2022 päätettiin hankkia uusi jätekatos, joka sijoitettaisiin yhtiön yhteiselle alueelle.

Jos muutos tai esimerkiksi laajennus vaatii viranomaisen lupaa, hallituksen on osakeyhtiölain (1599/2009) 5 luvun 5 §:n mukaan haettava lupaa. 25.1.2023 päivätyn hallituksen pöytäkirjan mukaan hallitus on päättänyt hakea toimenpidelupaa jätekatosta varten kokouksessaan 19.9.2022.

Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen puheenjohtajalla on yksin yhtiön nimenkirjoitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan hakijan on liitettävä hakemukseen selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Asunto Oy Hessundin Kuusikon yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaat hallitsevat asuntojensa lisäksi myös asuntoa ympäröivää maa-alueetta. Alueet käyvät ilmi yhtiöjärjestykseen liitetystä karttaliitteestä.

Muutoksenhakijat ovat tehneet oman tulkintansa alueista suhteessa ilmakehuun. Muutoksenhakijoiden tulkinnan mukaan yhtiön kartan mittasuhteet ovat pielessä ja rakennukset on sijoitettu virheellisesti, mikä merkitsee sitä, että jätekatos sijoitettaisiin alueelle, jota muutoksenhakijat hallitsevat.

Karttojen nopea tulkinta osoittaa, että muutoksenhakijat ovat oikeassa siinä, että yhtiön kartta ei vastaa todellisuutta. Tämä merkitsee sitä, että alueita ja hallinto-oikeutta koskevien selvitysten perusteella on mahdotonta ratkaista, sijoittuisiko jätekatos todellisuudessa yhtiön yhteisessä käytössä olevalle alueelle vai ei.

Hallituksen pöytäkirjassa sanotaan, että muutoksenhakijoiden mielipidettä jätekatoksen paikasta on kysytty erikseen yhtiökokouksessa 6.6.2022, mutta tämä ei käy ilmi pöytäkirjasta. Näin ollen jätekatoksen sijoittamiselle ei ole kirjallista suostumusta, mikäli alue, johon jätekatos on tarkoitus sijoittaa, on muutoksenhakijoiden hallinnassa. Kun ██████████ on osallistunut hallituksen kokouksiin, hän on edustanut yhtiötä, ei itseään osakkaana tai tietyn alueen hallintaoikeuden haltijana.

Toimenpidelupa myönnettiin yhtiökokouksen päätöksen perusteella, jonka mukaan jätekatos sijoitettaisiin asunto-osakeyhtiön yhteiselle alueelle.

Koska yhtiön ja muutoksenhakijoiden välillä on erimielisyyksiä rakennuspaikan hallintaoikeudesta, on epäselvää täyttyvätkö edellytykset toimenpideluvan myöntämiseksi. Näin ollen tällä hetkellä on mahdotonta päättää, tuleeko oikaisuvaatimus hyväksyä vai hylätä.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole tulkita epäselviä selvityksiä hallintaoikeudesta eikä ratkaista yhtiön ja osakkaiden välisiä erimielisyyksiä.

Liite

Toimenpidelupa 2022-920
Asemapiirros
Oikaisuvaatimus liitteineen
Hallituksen puheenjohtajan vastine 12.12.2022
Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023
Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta 6.6.2022
Yhtiöjärjestyksen karttaliite
Kaupparekisteriote

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että lautakunta ei voi hyväksyä eikä hylätä oikaisuvaatimusta tällä hetkellä saatavilla olevien asiakirjojen perusteella. Asunto Oy Hessundin Kuusikko kehoitetaan näin ollen jättämään 17.4.2023 mennessä päivitetty ja osakkaiden hyväksymä selvitys alueen hallintaoikeuksista. Ellei päivitettyä selvitystä hallintaoikeuksista jätetä määräajassa, asia ratkaistaan tällä hetkellä saatavilla olevien asiakirjojen perusteella. Johtava rakennustarkastaja voi tarvittaessa pidentää määräaikaa asiakirjojen jättämiselle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Muutoksenhakijat, As Oy Hessundin Kuusikko / Eve Mikone, lupainsinööri

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.04.2023 § 56
1618/10.03.00/2022

Valmistelija

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

Yhtiön juristi on 21.3.2023 jättänyt muutoksenhakijoiden valitusoikeutta koskevan kannanoton täydentämään yhtiön hallituksen laatimaa selvitystä. Juristin mukaan muutoksenhakijoilla ei ole oikeutta hakea muutosta päätökseen toimenpideluvan myöntämisestä jätekatosta varten Kyrkängissä, koska jätekatos rakennettaisiin taloyhtiön kiinteistölle eikä päätös vaikuta muutoksenhakijoiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. As Oy Hessundin Kuusikko vaatii, että oikaisuvaatimus hylätään lähinnä siitä syystä, että muutoksenhakijoilla ei ole valitusoikeutta.

Osakkaan valitusoikeus ratkaistaan tapauskohtaisesti. Koska jätekatos on tarkoitus sijoittaa niin, että alueen asukkaat suurella todennäköisyydellä liikkuvat muutoksenhakijoiden hallinnassa olevalla alueella päästäkseen jäteastioille, päätöksen on katsottava vaikuttavan suoraan muutoksenhakijoiden oikeuteen ja etuun, riippumatta siitä, onko jätekatoksen suunniteltu sijoituspaikka yhtiön tai muutoksenhakijoiden hallinnassa.

“Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023” -liitettä ei valmistelijan virheen vuoksi koskaan liitetty rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.3.2023 pidetyn kokouksen

esityslistaan. Valitettavasti kukaan ei ollut huomannut virhettä ennen kuin päätös päivitetyn hallintaoikeuksia koskevan selvityksen pyytämisestä annettiin tiedoksi asunto-osakeyhtiölle.

Pöytäkirja mainittiin kuitenkin tekstissä ja päätöksestä oli lyhyt tiivistelmä, joka sisälsi valmistelijan mielestä olennaiset asiat. Teksti, jonka hallituksen puheenjohtaja 20.3.2023 ilmoitti olevan hallituksen päätöksen tärkein osa ja yhtiön virallinen kannanotto, jätettiin pois tiivistelmästä, koska se ei todista kiistattomasti yhtiön hallintaoikeutta, vaan pelkästään vahvistaa, että kyseisen alueen hallintaoikeudesta on erilaiset käsitykset. Tästä syystä taloyhtiölle haluttiin antaa mahdollisuus jättää päivitetty ja osakkaiden hyväksymä selvitys (päivitetty karttaliite) alueen hallintaoikeuksista, jotta "todistusaineisto" ei koostuisi pelkästään hallituksen sanasta muutoksenhakijoiden sanaa vastaan, vaan että hallintaoikeudet voitaisiin todeta puolueettomasti.

Hallituksen hallintaoikeutta koskeva kannanotto

[REDACTED] teettämän valituksen liitteenä oleva kartta ei vastaa todellisuutta.

Rakennus A:n autotallin koillispuolen rakennuksen pituussuuntaisen hallinta-alueen rajaa ei ole koskaan muutettu heidän esittämällään tavalla loitommalle autotallista. Yhtiön virallisen ja yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan hallinta-alueiden laajutta osoittavan kartan mukaan voidaan todeta, että autokatoksen takana olevan hallinta-alueen rajaa osottava merkintä sijaitsee noin yhden metrin etäisyydellä autotallin ulkoseinästä. Tästä ulompana oleva alue on yhtiön yhteisaluetta.

Toimenpideluvan mukainen etäisyys on ko. autokatoksen ulkoseinästä noin viiden metrin etäisyydellä.

Koko pöytäkirjaote on liitteenä.

Valmistelun liitteenä ollut teksti "hallituksen puheenjohtajan vastine 12.12.2022" on todennäköisesti se teksti, johon viitataan hallituksen päätöksen liitteenä. Teksti sisältää puheenjohtajan tulkinnat yhtiöjärjestyksen karttaliitteestä suhteessa todellisuuteen (ilmakuva). Tulkintojen lähtökohtana on A-talon autotallin itäinen kulma ja Kuusikko-niminen tie. Karttakuvat ovat melko epäselviä, mutta niistä on kuitenkin erotettavissa, että asuinrakennukset eivät pysy kullekin asunnolle kuuluvilla hallinta-alueilla.

Alueet voidaan tulkita usealla eri tavalla lähtökohdasta riippuen. Lähtökohtana pitäisi kuitenkin olla se, että jokainen asuinrakennus on sijoitettu omalle alueelleen. Tämä lienee ollut tarkoitus ja on varmasti kaikkien osakkaiden lähtökohta. Yhtiön tulkinta ei myöskään osoita koko alueen rajausta. Tulkintaa ei voi tehdä erikseen jokaisessa erillisessä tapauksessa tai osalle alueesta. Muutoksenhakijoiden tulkinta alueista on yhtä todennäköinen. On todennäköistä, että aluetta ei ole toteutettu aivan yhtiöjärjestyksen kartan mukaisesti, minkä jälkeen sen päivittäminen ei ole tullut mieleen. Toinen syy siihen, miksi kartta ja todellisuus eivät vastaa toisiaan, saattaa olla se, että karttapohja ei ole ollut niin tarkka esimerkiksi tien linjauksen suhteen. Hallituksen selvitystä ei kuitenkaan voida pitää kiistattomana selvityksenä hallintaoikeuksista. Selvityksessä ei esitetä perusteita sille, miksi juuri A-talon autotallin itäinen kulma ja suoraan sen alapuolella kulkeva Kuusikko-tien osa olisivat käytännössä ainoat

kohdat, joissa kartta vastaa todellisuutta. On varmasti täysin totta, että ei myöskään ollut tarkoitus, että muutoksenhakijoiden hallinnassa oleva alue ulottuisi niin pitkälle kuin muutoksenhakijoiden tulkinnaissa, mutta ilman tarkempaa karttaa ei ole mahdollista ratkaista, kenen hallinnassa jätekatoksen sijoituspaikaksi suunniteltu alue on.

Kun yhtiöjärjestyksessä on päätetty jakaa piha-alueiden hallintaoikeus pysyvästi osakkaiden välillä, yhtiön hallintaan ei ole jätetty asuntojen välittömässä läheisyydessä olevia alueita, ei edes alueella liikkumista varten tarkoitettuja alueita. Tämä vaikeuttaa yhteisten toimintojen, kuten nyt suunnitellun yhteisen jätekatoksen, luomista alueelle.

Koska asuntoyhtiö lautakunnan pyynnöstä huolimatta on päättänyt olla toimittamatta osakkaiden hallinnassa olevat alueet / yhtiön hallinnassa olevat alueet kiistattomasti osoittavaa päivitettyä karttaa, on todettava, että edellytykset toimenpideluvan myöntämiselle eivät täyty. Jätekatokselle ei voida myöntää ehdollista lupaa siten, että lupa myönnettäisiin sillä edellytyksellä, että alue osoittautuu olevan yhtiön hallinnassa tai että jätekatos rakennetaan yhtiön hallinnassa olevalle alueelle. Alueen hallintaoikeus tulee olla selvitetty, kun lupa myönnetään, muutoin hakemus on hylättävä.

Alkuperäinen päätös on myönnetty asuntoyhtiön hallintaoikeutta koskevien asiakirjojen (lainhuuto) perusteella ja sen olettamuksen perusteella, että jätekatoksen sijoituspaikaksi suunniteltu alue on yhtiön hallinnassa (yhtiökokouksen pöytäkirja 6.6.2022). Yhtiöjärjestyksen karttaliite ei ollut toimitettujen asiakirjojen joukossa. Jos olisi ollut tiedossa, että yhtiö on jakanut piha-alueiden hallintaoikeuden, olisi myös vaadittu selvitystä siitä, miten jäteastialle on tarkoitus kulkea, koska kartan mukaan alueelle ei vaikuta kulkevan osakkaiden yleisessä käytössä olevaa luontevaa tietä tai polkua. Jos kulku on tarkoitus järjestää muutoksenhakijoiden hallinta-alueen kautta, tähän olisi vaadittu heidän suostumuksensa.

Asuntoyhtiö voi panna vireille uuden hakemuksen päivitettyään yhtiöjärjestyksen karttaliitteen ja asemapiirroksen. Vaihtoehtoisesti yhtiö voi jättää hakemuksen jätekatoksen sijoittamisesta kauempana sijaitsevalle paikalle, jotta ei olisi epäselvää, onko alue yhtiön hallinnassa.

Liite

Toimenpidelupa 2022-920
Asemapiirros
Oikaisuvaatimus liitteineen
Hallituksen puheenjohtajan vastine 12.12.2022
Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023
Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta 6.6.2022
Yhtiöjärjestyksen karttaliite
Kaupparekisteriote
Kannanotto 21.3.2023

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja kumota lupainsinöörin päätöksen 2022-920 toimenpideluvan myöntämisestä

jätekatoksen rakentamista varten kiinteistöllä 445-444-2-60, koska selvitys jätekatoksen suunnittelun sijoituspaikan hallintaoikeudesta on riittämätön.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Muutoksenhakijat, Asunto Oy Hessundin Kuusikko / Eve Mikone, lupainsinööri

Otteen oikeaksi todistaa

12.04.2023

Katarina Östman
lautakuntasihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 56

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

(21.4.2017/230)

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (21.4.2017/230)

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, antopäivää lukuun ottamatta. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, silloin kun päätös on annettu (MRL §142).

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle
Postiosoite: PL 32, 20101 TURKU
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Sähköpostiosoite: turku.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2414
Puhelinnumero: 029 564 2400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) todistus päätöksen tiedoksiantopäivästä tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Paraisten kaupungin kirjaamosta. Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen, sähköpostiosoite: parainen[a]parainen.fi.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.4.2023

Päätös on julkipantu 11.4.2023

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 12.4.2023

Rakennusvalvonta

Toimenpidelupa 2022-920
Päätöspäivämäärä 21.11.2022

Pykälä 931
Valmistelija Salwa Hanna

Rakennuspaikka

445-444-2-60
Pinta-ala 73080.0

Kuusikko
21610 KIRJALA

Hakija

As Oy Hessundin Kuusikko
Kuusikko 18
21610 KIRJALA

Toimenpide

Roskakatos 16 m²

Vähäinen

Lausunnot

Tekninen työryhmä
Paloviranomainen

15.11.2022

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros 1:500, 2 kpl
Talusrakennuksien rakennusoikeus laskelma
Pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustus 1:50, 2kpl
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Kiinteistörekisteriote
Karttaote
Ote kaupparekisteristä
Yhtiökokous pöytäkirja 06.06.2022
Palotarkastajan lausunto 16.11.2022
Muu, valokuvat kontista
Palotarkastajan sähköposti 9.11.2022
Puhentohtajan sähköposti/vakuutus vastaus 8.11.2022

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemus koskee osayleiskaava-alueelle suunniteltua jätekatosta.
Rakennuspaikan kaavamääräys on AP1
Rakennuspaikan pinta-ala on 73080 m²
Rakennusoikeus katokselle on 120 m²
Käytetty rakennusoikeus on 177,5 m²
Suunnitellun katoksen bruttopinta-ala 16 m².

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus katokselle on 120 m² rivitalo kiinteistölle.

Rakennusoikeus katokselle on tällä hetkellä ylitetty 57,5 m²:llä. Haettavassa toimenpideluvassa rakennusoikeus katokselle ylitys lisääntyy 16 m², eli ylitys on yhteensä 73,5 m². Ylitystä voidaan pitää vähäisenä tilojen luonteen, koon sekä sijainnin puolesta. MRL:n 175 §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvonnalla on oikeus myöntää rakennuslupa silloin, kun on kysymys vähäisestä poikkeamisesta säännöksistä

Palotarkastaja on antanut puoltavan lausunnon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan hakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Todetaan, että hanke on vähäinen ja että hanke sopeutuu ympäristöönsä ja voidaan näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 ja 2 momentin mukaan pitää naapureiden kuuleminen ilmeisen tarpeettomana.

Päätös

Hyväksytty

Lupainsinööri hyväksyy toimenpideluvan luvassa annetuin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain, annettujen säännösten, määräysten, myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Lupahakemukseen liittyvät leimatut piirustukset on toimitettava sähköisesti osoitteeseen
suunnitelmat.rakennusvalvonta@paraisten.fi.

Leimatut pääpiirustukset on lähetettävä viimeistään kahden viikon kuluessa päätöksen vastaanottamisesta. Mikäli piirustuksia ei ole toimitettu sähköisesti, suunnitelmat skannataan rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

Rakennustyöt on tämän toimenpideluvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan sen voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea sen voimassaollessa.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä

22.11.2022

Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon sinä päivänä kun se on annettu.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja näin saada lupasianne Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnan ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja toimitettava Paraisten rakennusvalvontatoimistoon, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi. Oikaisuvaatimus kirjelmä on muutoksenhakijan tai hänen asiamiehensä allekirjoitettava. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi mihin päätökseen muutosta haetaan, mitä muutoksia päätökseen vaaditaan ja perustelut päätöksen muuttamiselle.

Parainen, päätöksen antopäivänä

Lupainsinööri Salwa Hanna

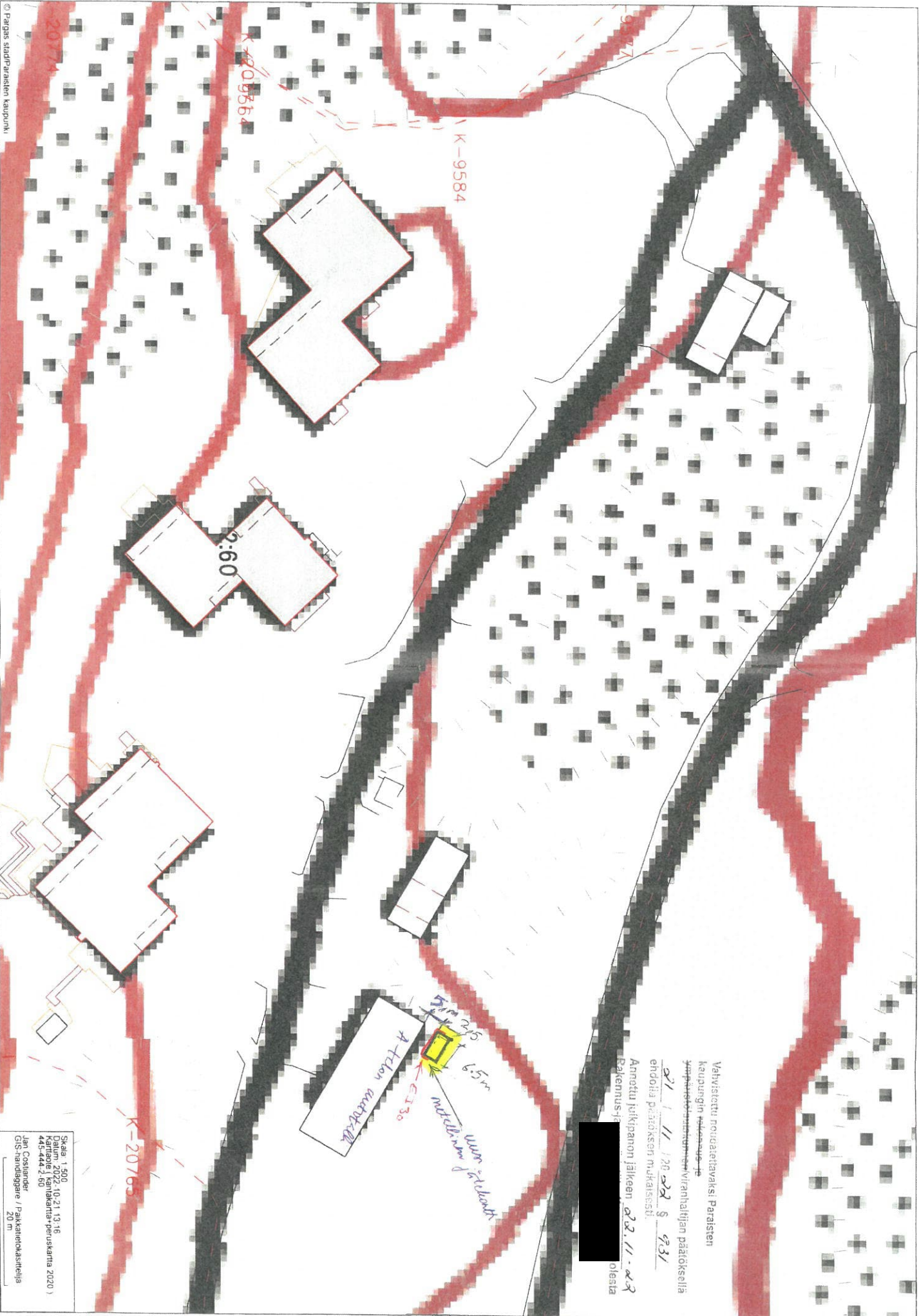
Osoite:

Paraisten kaupunki

Rakennusvalvonta

Rantatie 28, 21600 Parainen

rakennusvalvonta@parainen.fi



Vahvistettu noudatettavaksi Paraisien kaupungin rakennus- ja ympäristövaltuuston viranhaltijan päätöksellä 21.11.2022 § 931
 Annettu julkispanon jälkeen 22.11.22
 Rakennus- ja ympäristövaltuuston puolesta
 [Redacted Signature]

Skala 1:500
 Datum 2022-10-21 13:16
 Kartta: 1. Kartanlaitto-peruskartta 2020
 430 444 2 80
 Jan Costander
 GIS-handläggare / Rakennusteknikeriä
 20 m

Parainen 5.12.2022

Oikaisuvaatimus

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta



Vaadimme muutosta toimenpidelupaan 2022-920 roskakatokselle kiinteistöllä 445-444-2-60.

Luvan antopäivä 21.11.2022

Vaadimme luvan kumoamista seuraavin perusteluin:

1. Asunto Oy Hessundin Kuusikko omistaa maa-alueen, jolle roskakatokselle on haettu lupaa, muttei hallinnoi sitä yhtiöjärjestyksen mukaan. Liite 1.
Ohessa on yhtiöjärjestyksen liitteenä olevat hallinta-aluekartat. Liite 2
Ohessa on XYZ Mittauksen todellisiin paikannustietoihin perustuva piirustus hallinta-alueista. Piirustus osoittaa yhtiön kartan väärät mittasuhteet ja rakennusten sijainnit sekä todelliset osakkaiden hallinta-alueet ko. alueella, jonne toimenpidelupaa on haettu. Liite 3
2. Asunto Oy Hessundin Kuusikolla ei ole kyseistä maa-aluetta hallitsevilta osakkeenomistajilta suostumusta alueen käytöstä ko. tarkoitukseen, vaan he ovat nimenomaisesti kieltäneet alueen käytön. Liite 4
3. Asunto Oy Hessundin Kuusikossa ei ole tehty päätöstä toimenpideluvan hakemiseksi eikä päätetty kuka saa hakea toimenpidelupaa.

Paraisilla 5.12.2022

Asunto Oy Hessundin Kuusikko huoneiston A 2 osakkeenomistajat

[REDACTED]

Liitteet:

1. yhtiöjärjestys
2. Hallinta-aluekartta 2 kpl
3. XYZ Mittauksen laatima mittakaavassa oleva asemapiirustus
4. Alueella suoritettavien toimien kieltäminen s-postilla

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 12.04.2018
Toiminimi: Asunto Oy Hessundin Kuusikko
Yritys- ja yhteisötunnus: 0135929-3
Voimassaoloaika, alkaen 15.09.2014

Kyselyajankohta: 12.04.2018 08:00:28

Asunto Oy Hessundin Kuusikko

Yhtiöjärjestys

1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Hessundin Kuusikko ja kotipaikka on Paraisten kaupunki.

2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusikko nimistä tilaa RNo 2:60 Paraisten kaupungin Kyrkängin kylässä yhteiseitä pinta-alaltaan 73080 m² siihen kuuluvine vesialueineen sekä mainitulla tilalla olevia kolmea asuinrakennusta, joiden huoneistojen lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi sekä mainitulla tilalla olevia muita rakennuksia.

3§ Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kolmekymmentätuhattakaksisataaseitsemänkymmentäkolme euroa kahdeksänkymmentäkolme senttiä (30.273,83) jaettuna kuuteenkymmeneen (60) viisisataaneljä euroa viisikymmentäkuusi sentin (504,56) suuruiseen määrätylle henkilölle asetettuun osakkeeseen.

Osakkeen nimellisarvo ei ole tarkka arvo.

Osakkeen pääoma on täysin maksettu.

4§ Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön taloissa seuraavasti:

Talo	Huoneisto	Huoneluku	Pinta- ala	Osakkeiden numerot	Osakkeiden lukumäärä
A	1	4 h + k + s	314	1-10	10
	2	5 h + k + s	314	11-20	10
B	3	4 h + k + s	207	21-30	10
	4	5 h + k + s	235	31-40	10
C	5	4 h + k + s	310	41-50	10
	6	4 h + k + s	275	51-60	10

Lisäksi kuhunkin huoneistoon kuuluu oheiseen karttapiirroksen (liite) merkitty ulkoalue sekä alueella olevat varasto ja autokatos tai varasto ja autotalli yhdistelmät.

5§ Yhtiövastike

Yhtiövastike jakautuu hoitovastikkeeseen, lämmitysvastikkeeseen, sähkövastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen, joka käsittää yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen kuoletuksen, korkojen ja

muiden sanotuista lainoista aiheutuneiden menojen suorittamiseen kannettavat maksut.

Kiinteistön yleistä hoitoa ja ylläpitoa varten suoritetaan hoitovastiketta, jonka maksuperusteena ovat kiinteistövakuutuksen ja -veron osalta 4\$:stä ilmenevä huoneiston pinta-ala sekä oheiseen karttapiirrokseseen (liite) merkitty autokatosteni autotallien ja ulkovarastojen jyvitetty vakuutusarvo. Muilta osin hoitovastikkeen maksuperusteena on osakkeiden lukumäärä. Hoitovastikkeen suuruuden määrää yhtiökokous.

6§ Lämmitysvastike

Lämmitystä varten suoritetaan talokohtaisesti kuhunkin taloon (A, B ja C) kuuluvien huoneistojen kesken tasan jaettavaa erillistä lämmitysvastiketta, jonka maksuperusteena on kunkin talon teknisen tilan sähköliittymän tai muun lämmönlähteen todellinen kulutus. Yhtiökokous määrää alustavan lämmitysvastikkeen ennakoidun edellä mainitun kulutuksen, lämmönlähteen hinnan sekä talojen koon mukaan. Lopullinen lämmitysvastike tasataan vuosittain yhtiön hallituksen toimesta sähkön tasauslaskujen saavuttua todellista talokohtaista kulutusta vastaavaksi.

7§ Sähkövastike

Huoneistojen sähkönkulutuksesta vastaavat huoneistot jakaen kulut talokohtaisesti huoneistojen kesken huoneistojen jakaman sähköliittymän mittarin ja toisen huoneiston sähkön jälkimittausmittarin lukemien mukaisesti. Lopullinen sähkövastike tasataan yhtiön hallituksen toimesta sähkön tasauslaskujen saapuessa todellista talokohtaista kulutusta vastaavaksi.

§ 5 ja 7 mainitun sähkövastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

8§ Poikkeusmääräykset asunto-osakeyhtiölaista

Osittain siitä poiketen, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välisestä korjaus- ja kunnossapitovastuusta, noudatetaan yhtiössä seuraavanlaista vastuunjakoa ja menettelytapaa:

a) ulkoalueet

Huoneiston haltija vastaa oheisesta karttapiirroksesta (liite) ilmenevien huoneistokohtaisten ulkoalueiden kunnossapidosta ja siisteydestä.

Yhtiö vastaa yhtiön omistamien alueiden ja teiden ylläpidosta.

b) autokatokset/tallit ja ulkovarastot

Yhtiö on rakentanut jokaiseen huoneistoon kuuluvaksi oheisesta karttapiirroksesta (liite) ilmenevät autokatokset ja niiden yhteyteen kylmät ulkovarastot. Näiden mahdollisesta korjauksesta, muuttamisesta ja kunnossapidosta vastaa huoneiston haltija. Rakennuslupaa edellyttävät muutokset tulee esittää hallituksen hyväksyttäväksi.

c) rakennusten ulkopuolinen hoito

Mikäli jäljempänä tässä pykälässä ei toisin määrätä, vastaa huoneiston haltija kaikista korjaus- ja kunnossapitotöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista, jotka voidaan kohdistaa siihen rakennuksen osaan, jossa hänen hallitsema huoneisto sijaitsee. Huoneiston haltija vastaa siten esim. ulkopuolisiin rakenteisiin syntyvistä, korjausta vaativista vioista sekä rakenteiden normaalista huollosta kuten maalaustöistä, vesikatosta, kattojen puhtaanapidosta yms. siten, että huoneistojen ulkonäkö säilyy yhtenäisenä ja hyväkuntoisena. Rakennuslupaa edellyttävät muutokset tulee esittää hallituksen hyväksyttäväksi.

d) rakennusten sisäpuolinen hoito

Mikäli jäljempänä tässä pykälässä ei toisin määrätä, vastaa huoneiston haltija kaikista korjaus- ja kunnossapitotöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista, jotka voidaan kohdistaa hänen hallitsemaan huoneistoon tai siihen rakennuksen osaan, jossa hänen hallitsemansa huoneisto sijaitsee. Huoneiston haltija vastaa siten esim. sisäpuolisiin rakenteisiin syntyneistä, korjausta vaativista vioista sekä pintamateriaaleista ja sisustusratkaisujen muutoksista.

e) LVI-verkostat ja -laitteet

Yhtiö vastaa alkuperäisistä LVI-verkostoista niihin kuuluvine laitteineen. Näihin luetaan mm vesijohdot ja lämmityspuikot kalusteisiin saakka, painevesisäillöt, sadevesiviemärit, puhdistuslaitos, juomavesi kaivo pumppuineen sekä maalämpöjärjestelmä.

Yhtiö vastaa myös teknisistä tiloista ja niiden rakenteista. Kaikista vesihanoista, lämpöpattereista ja niiden venttiileistä, termostaateista sekä uima-altaiden lämmitys- ja puhdistuslaitteista putkistoihin vastaa huoneiston haltija.

f) sähköverkostat

Yhtiö vastaa kiinteästi asennetuista sähköverkostoista ja -laitteista kalusteisiin saakka.

Yhtiön alkuperäisiin asennuksiin tehdyistä mahdollisista muutoksista ja laajennuksista samoin kuin muutoksiin ja laajennuksiin kohdistuvasta huollosta vastaa huoneiston haltija.

g) lämmityksen hoitaminen ja säätely

Yhtiö vastaa maalämpöjärjestelmän rakentamisesta sekä järjestelmän hoidosta.

h) muut yhtiön vastuulla olevat hoitovastikkeella katettavat kulut

Sen lisäksi, mitä tässä pykälässä on todettu yhtiön vastuulla olevista kustannuksista, vastaa yhtiö lisäksi mm seuraavista hoitovastikkeella katettavista yhteisistä kuluista:

- juomavesikaivojen, puhdistuslaitoksen ja yhtiön tievalaistuksen sähkökulut
- jäteastiat ja muut jätehuollon kulut
- yhteisessä käytössä olevien tiealueiden hoito ja tiehoitokunnan vuosimaksut
- yhtiön kirjanpitokulut ja muut mahdolliset hallintokulut

- yhtiön toimisto-, kokous- yms. kulut
- kiinteistävakuutukset
- kiinteistövero
- muut yhtiön hallituksen tal yhtiökokoukseen päättämät kulut

i) vakuutuskorvaukset sekä vahinkojen ja korjausten hoitaminen

Sellaisissa vahinkotapauksissa, joista voidaan esittää vaatimuksia yhtiön vakuutusyhtiölle, vastaavat asian hoidosta ko. huoneiston omistaja ja isännöitsijä yhdessä. Mikäli yhtiö saa vakuutuskorvausta osakkaan korjaus- ja kunnossapitovastuun piiriin kuuluvaan korjaukseen, on tätä korvausta käytettävä ko. korjauskustannuksiin niin pitkälle kuin sitä riittää. Vakuutuksen omavastuuosuus sekä mahdolliset ikä- ja muut vähennykset jäävät tällöin osakkaan maksettaviksi.

Isännöitsijä vastaa kaikista yhtiön vastuulla olevien rakenteiden ja laitteiden korjaus- ja kunnossapitotöiden tilaamisesta ja valvonnasta.

Osakkaat eivät saa suoraan, sopimatta etukäteen isännöitsijän kanssa, tilata yhtiön laskuun tarvikkeita tai palveluita.

9§ Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiökokouksen valitsema hallitus, johon kuuluu 4-6 varsinaista jäsentä.

Jokaisella huoneistolla on oikeus yhteen hallituspaikkaan.

10§ Hallituksen toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Hallituksen kutsuu koolle puheenjohtaja tai isännöitsijä niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

11§ Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja hallituksen valvonnan alaisena hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa sekä omaisuutta.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

12§ Toiminimen kirjoitus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt, kaksi yhdessä.

13§ Tilikausi ja tilintarkastaja

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Yhtiöllä voi olla tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja ja näille varahenkilö.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun 30. päivään mennessä, jolloin tilikirjat tositteineen ja muina tarpeellisine asiakirjoina on viimeistään toimitettava tilintarkastajalle tai toiminnantarkastajalle. Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle kahden viikon kuluessa materiaalin vastaanottamisesta, kuitenkin viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selityksen toimintakertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

14§ Yhtiökokoukset

Yhtiössä on yksi varsinainen yhtiökokous, joka on pidettävä vuosittain viimeistään kesäkuussa hallituksen määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten pidetään hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi, tai milloin tilintarkastaja, tai osakkeenomistajat, jotka yhdessä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa yhtiön osakkeista, sitä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten hallitukselta kirjallisesti vaativat.

15§ Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille kirjallisesti osakkaan yhtiölle ilmoittamaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

16§ Varsinainen yhtiökokous

Yhtiökokouksessa on:
esitettävä

- 1) tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen sekä toimintakertomuksen
- 2) mahdollinen tilintarkastus tai -toiminnantarkastuskertomus
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
- 4) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 2) toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai

tappio antaa aiheutta

- 3) vastuuvapaudesta hallitukselle ja isännöitsijälle
- 4) talousarvion vahvistamisesta
- 5) yhtiövastikkeen suuruuksista
- 6) hallituksen jäsenten sekä tarvittaessa tilintarkastajien palkkiosta
- 7) päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärä

valittava

- 1) hallituksen jäsenet
- 2) tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastajan sijainen

käsiteltävä

- 1) muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja tahtoo saattaa jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava yhtiön hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

17§ Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä (1/5) kokoukseen osaa ottavien äänimäärästä. Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella ääntenemmistöllä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

18§ Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osuutensa kiinteistöjen lisärakentamista tai korjaamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaan otettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääoman lisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Mikäli yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike

lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan kaikista muista yhtiön menoista, paitsi niistä, jotka aiheutuvat lainoista, joista hän on osuutensa maksanut.

19§ Muuta

Kaikessa, mistä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu, noudatetaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.

Yhtiöjärjestykseen liittyy kartta.



Kanta & PRH

LIITE 4

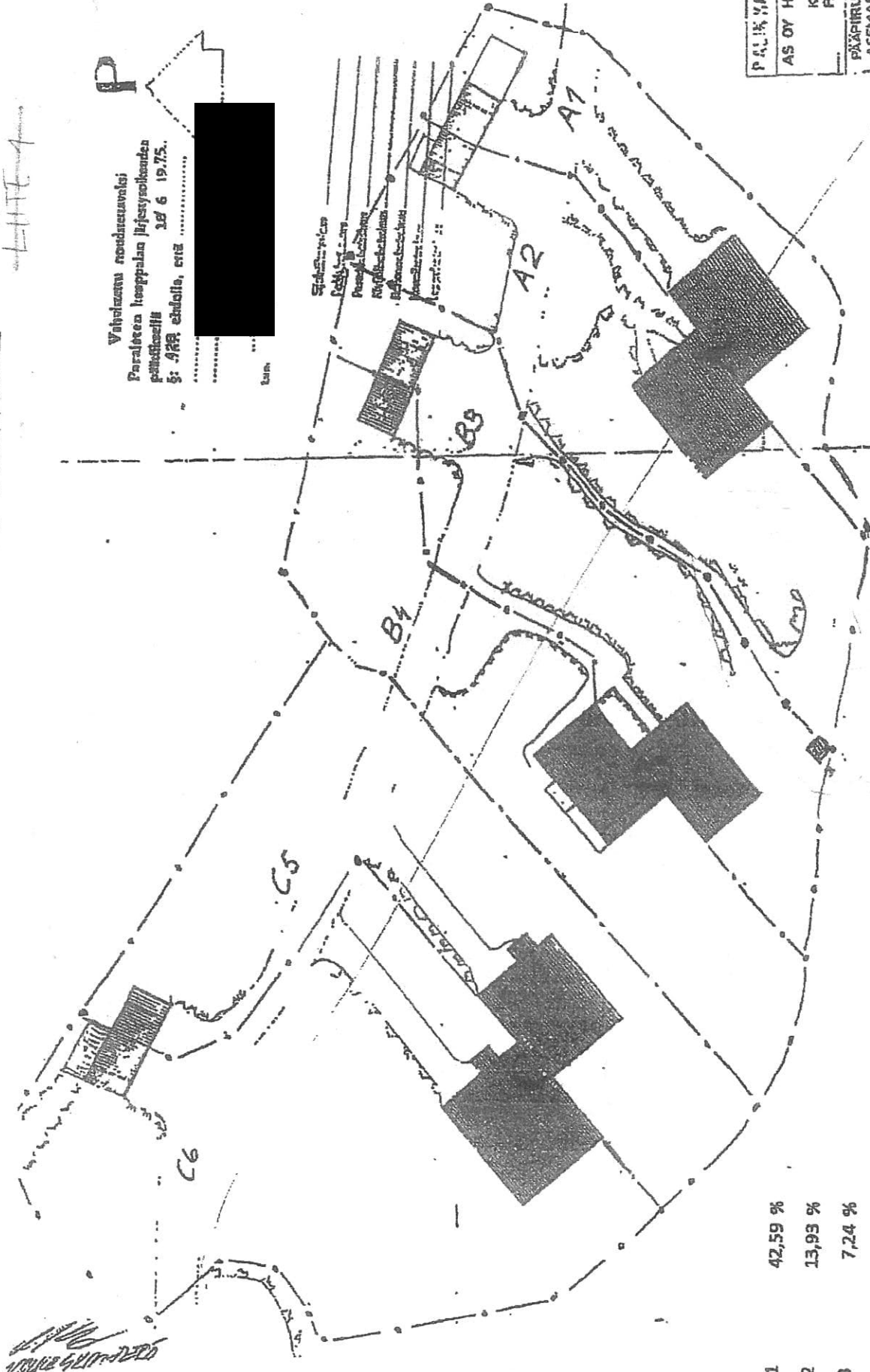
P

Vahvistettu maankäyttösuunnitelma
Paralleleen luoputtamien tilojen
käyttösuunnitelma 28/6/1975.
§: 428 ehdolla, erä



Suhteellinen
Käyttösuunnitelma
Pääsuunnitelma
Suhteellinen
Pääsuunnitelma

PAIKK.YR.	AS OY HES	KIRJ	PAR	PÄÄPIIRUST	ASEMAPIIRI	KYRKÖN	MUTOS	SIVOSTA
-----------	-----------	------	-----	------------	------------	--------	-------	---------



A1	42,59 %
A2	13,93 %
B3	7,24 %
B4	15,38 %
C5	7,24 %
C6	13,62 %

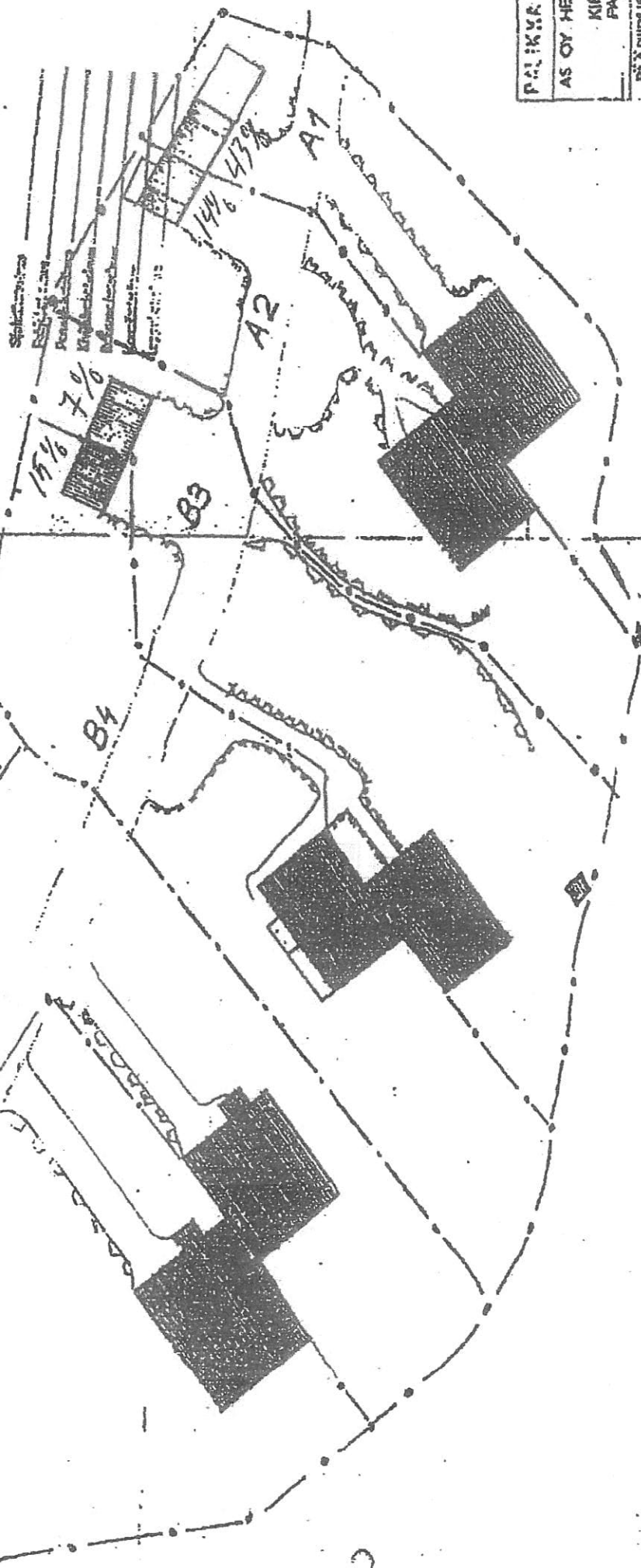
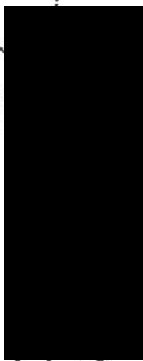
Handwritten notes at the bottom left of the page.

Kartta 1 (PRH)

HITE A

P

Vahvistettu suodatusraketti
Paraisien lampun järjestyksessä
pinnollis 18 6 1975.
§: 428 ehdolla, emf



PALIKKA S
AS OY HESS
KIRJA
PARA
PÄÄPIIRUSTU
ASEMAPIIRI
KYRKÖN K
MUUTOS PA
NUMERO: 3

Toimenpidelupa-alue

A 2 hallinta-alue
mitattuna kartalle



KUUSIKKO 16 21610 KIRJALA

Rakennusten sijaintimittaus

Mittausniirustus

22.11.2024
Kuusikko 16 21610 KIRJALA

**Kaivutyöt**

2 viestiä

[REDACTED] 19. lokakuuta 2022 klo 8.37
Vast. ott.: [REDACTED], Eve Mikone <eve.mikone@valpas.eu>, [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Hei, huoneiston A 2 hallinta-alueella tehdään kaivutöitä ilman osakkaiden suostumusta.
Työt on keskeytettävä välittömästi!

Terveisin

[REDACTED]
Kuusikko 16
21610 Kirjala
+358 50 567 5567

[REDACTED] 20. lokakuuta 2022 klo 21.09
Vast. ott.: [REDACTED], Eve Mikone <eve.mikone@valpas.eu>

Hei, luvattomat kaivutyöt ovat jatkuneet tänään huoneiston A 2 hallinta-alueella.
Osakkeenomistajina vaadimme kaivutöiden lopettamista ja alueen ennallistamista välittömästi.

Terveisin

[REDACTED]
Kuusikko 16
21610 Kirjala
+358 50 567 5567

[Lainattu teksti piilotettu]

Lähtettäjä: Eve Mikone <eve.mikone@valpas.eu>

Lähetetty: maanantai 12. joulukuuta 2022 12.33

Vastaanottaja: Salwa Hanna <Salwa.Hanna@pargas.fi>

Aihe: As Oy Hessundin Kuusikko vastine osakkaiden [REDACTED] oikaisuvaatimukselle

Hei Salwa,

lähetän As Oy Hessundin Kuusikko (jäljempänä Yhtiö) hallituksen puheenjohtajana Yhtiön kommentit osakkaiden [REDACTED] oikaisuvaatimukseen.

1. Yhtiö on yhtiökokouksessaan 6.6.2022 yksimielisesti päättänyt uuden roskiskatoksen sijainnista yhtiön kenttäalueelle.
2. 29.6.2022 Yhtiön hallitus on pitänyt kokouksen kyseisellä kenttäalueella (mukana myös [REDACTED]) ja hallitus on paikan päällä, maastossa, sopinut roskiskatoksen tarkasta paikasta. Kyseiseen paikkaan haettiin myös toimenpidelupa.
3. Yhtiön hallituksen kokouksessa 13.10.2022 todettiin edellä mainitut asiat uudelleen.
4. 13.10.2022 hallituksen kokouksessa keskusteltiin siitä, että ilman toimenpidelupaa roskiskatosta ei saa kenttäalueelle laittaa. Hallitus on päättänyt toimenpideluvasta 19.9.2022
5. On selvää, että lakeja noudattava as oy hankkii lain edellyttämät luvat, ennen kun mitään toimenpiteitä tehdään.
6. Oikaisuvaatimuksen liite 3, Yhtiön hallinta-alueen kartta EI OLE Yhtiön virallinen kartta. Se kuvaa ainoastaan osakkaiden Silanterä Rose ja Marko henkilökohtaisen näkemyksen ja on todellisuudessa TÖRKEÄ YRITYS JOHTAA VIRANOMAISET HARHAAN.

Liitteenä on karttatulkintoja päällekkäistekniikkaa käyttäen.

Kartan 1 ja 2 ero on havaittavissa vain A:n ja B:n välisessä osuudessa.

Ilmakuvaan verraten rakennusten sijainnit poikkeavat hieman keskenään

Mittasuhteiden mukaan A:n autotallin taakse jää pienempi hallinta-alue kuin mitä näissä kartoissa on esitetty autotallin A:n runkosyvytydeksi. Edellä mainittujen hallinta-aluekarttojen julkaisun jälkeen tallirakennuksen runkosyvytyttä on kasvatettu, mutta se ei ole muuttanut hallinta-alueen alkuperäistä sijaintia autotallirakennuksen pituussuunnassa.

Silanterän esittämää hallinta-alueen rajausta ei ole koskaan päätetty tai muutoin sovittu ulottuvan hänen esittämässä laajuudessa etämmälle ko. autotallirakennuksesta.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että toimenpideluvan mukaisen roskiskatoksen sijoittuminen luvan mukaiseen paikkaan, edellä olevien aineiston perusteella sijoittuu kiistatta yhtiön hallinta-alueelle ei A:n

Toimenpidelupa 2022-920 on tehty yhtiön päättävien elinten tahdon ja voimassa olevien lakien mukaisesti.

Yhtiö jää odottamaan toimenpidelupaprosessin etenemistä.

Ystävällisin terveisin,

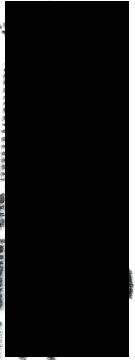
Eve Mikone

As Oy Hessundin Kuusikko hallituksen puheenjohtaja

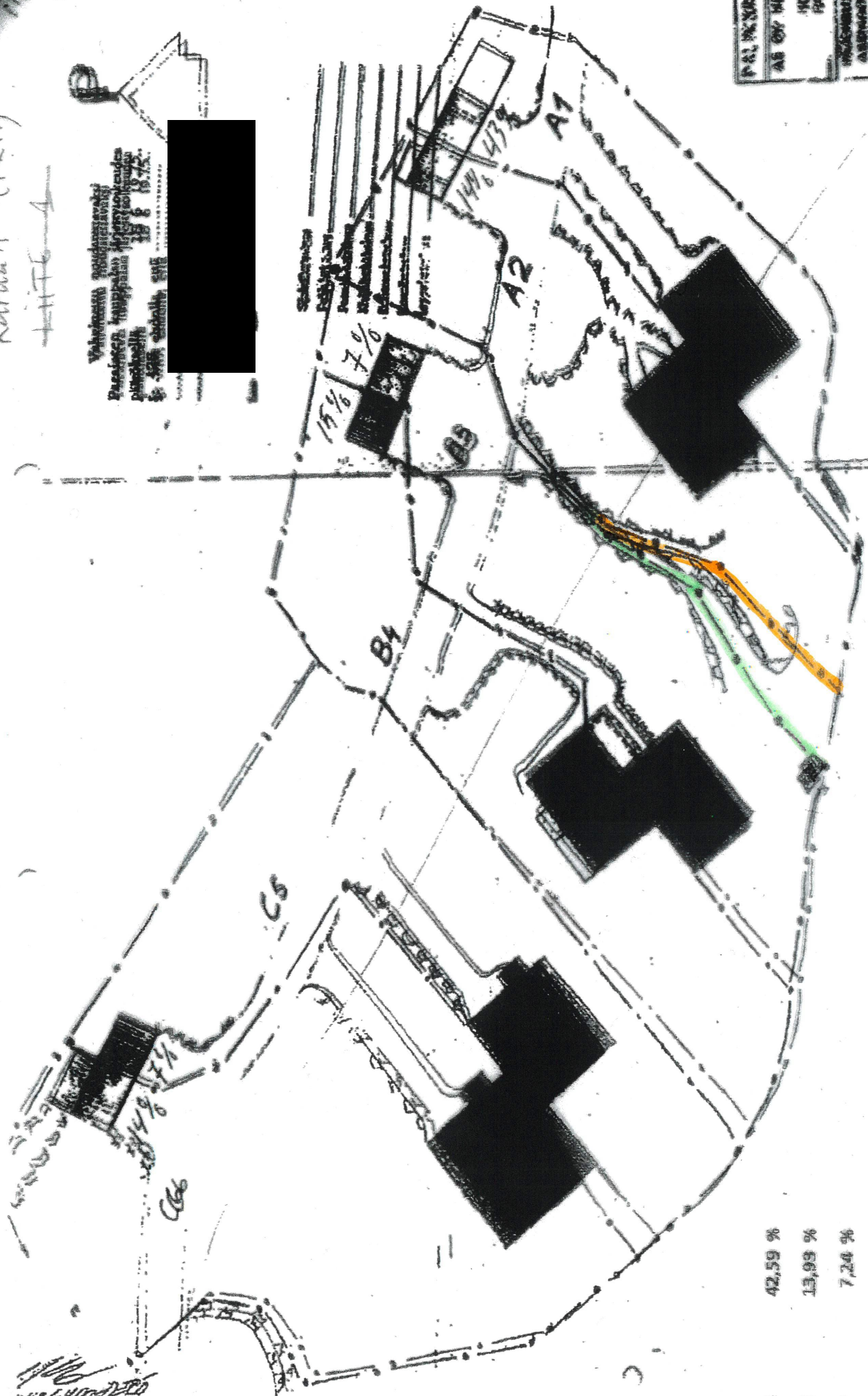
Tässä Kartat 9, 10 2 pöytäkirja

Kartta 1 (PKH)
1116-1

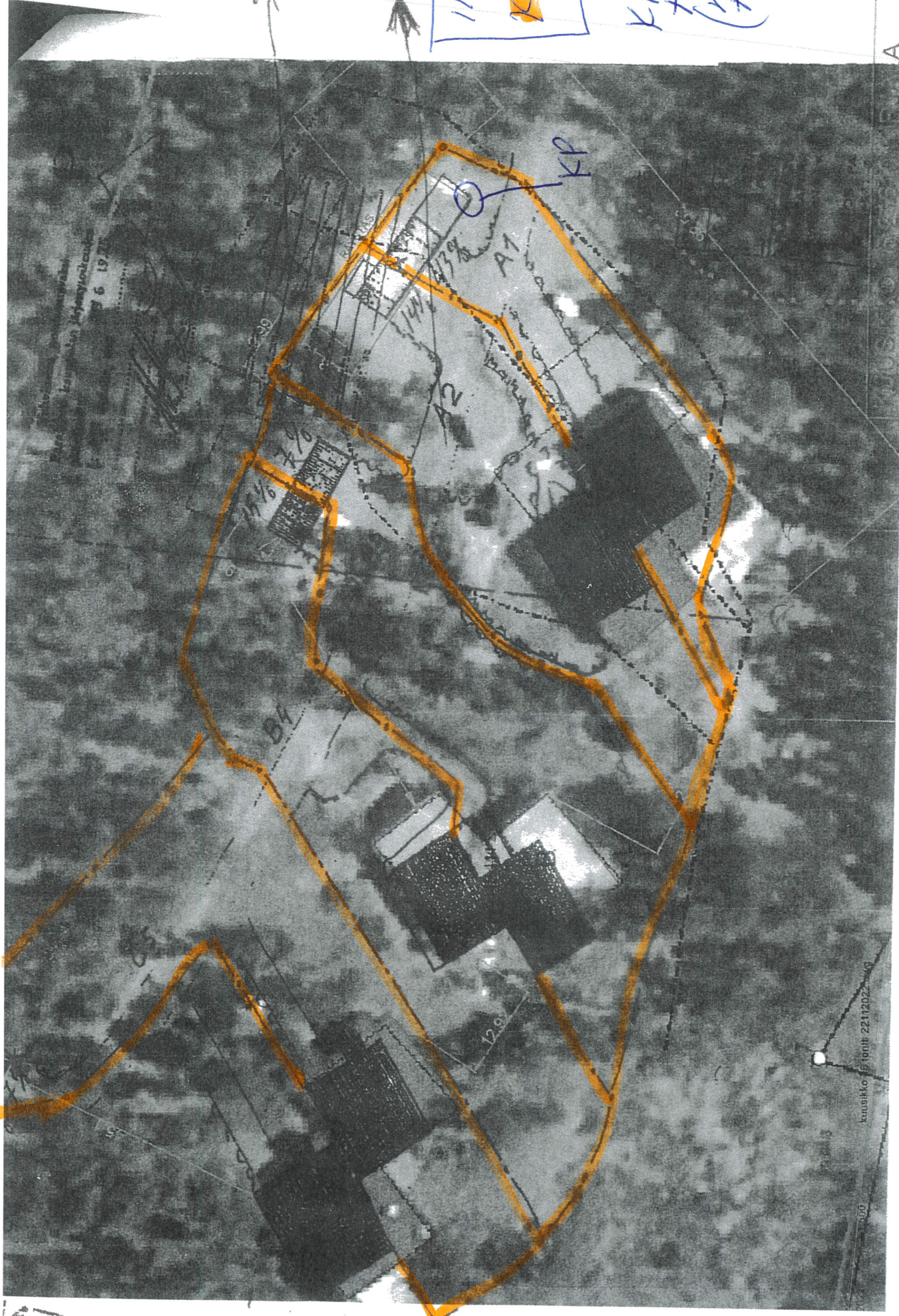
Vahvistettu maastokartta
Pääkaupunkiseuran maastokartta
pöytäkirja 1988
1988



PAIKK.NR. 27
AS. OY NIMET
HIRVUJA
PAARJA
MAASTOKARTTA
MAASTOKARTTA
KYSELYNÄM. 6
MUUTOS PA
SIJOITUS 3



1	42,59 %
2	13,93 %
3	7,24 %
4	15,38 %
5	-7,24 %
6	13,62 %



Toimenpide

A 2 hallinta-
mitattuna ka

11moku
10
Kahti 7

KP = kokona
tuusisto
(no
toikkadob)

Rakennusten sijaintimittaus

Mittauspiirustus

1:1000

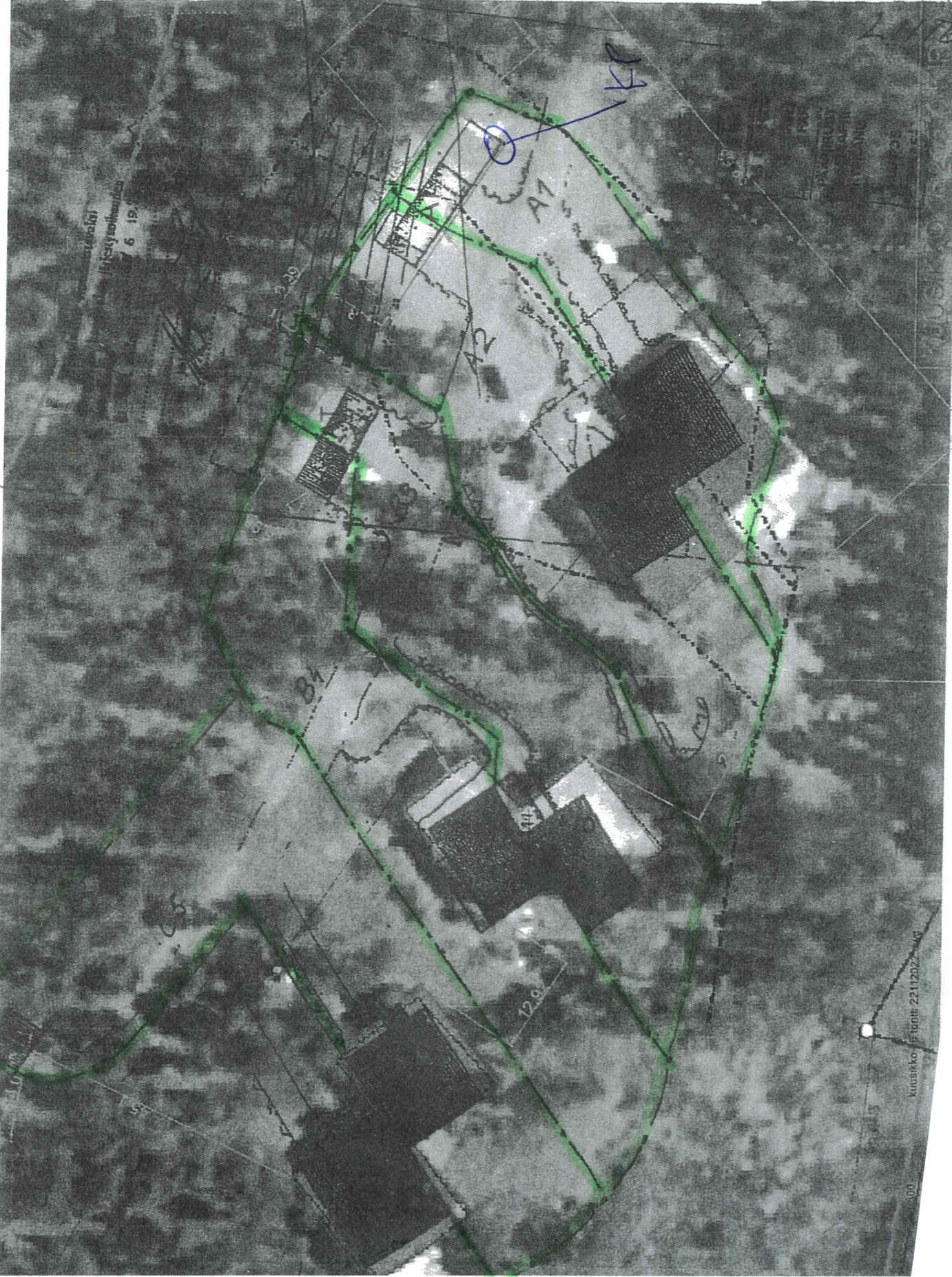
12022

Toimenpidelup

A 2 hallinta-
alu
mitattuna kartta

Uusikunta
10
Kaarto 2

KP = Kohde-
tespisto
(vain tarkkuus
della)



Rakennusten sijaintinäkitys

Mittausniirittio

Kausikko F 10011 22112022-100

8 [REDACTED] Paraisten kaupungille jättämä oikaisuvaatimus koskien yhtiön uudelle roskiskatokselle hyväksyttyä toimenpidelupaa.

Taustatieto, yhtiö on jättänyt jätekatoksen sijoittamista varten, yhtiön tontille, toimenpidelupahakemuksen ja saanut toimenpideluvan 21.11.2022 § 931. Nyttemmin on ilmennyt, yhtiömme hallituksen jäsen ja hänen vaimonsa ovat jättäneet 5.12.2022 oikaisuvaatimuksen edellä mainitusta toimenpidelupapäätöksestä.

Puheenjohtaja kysyi [REDACTED], että miksi hän on kyseisen oikaisuvaatimuksen tehnyt.

[REDACTED] ilmoitti tehneensä oikaisuvaatimuksen koska suunniteltu jätekatoksen paikka sijoittuu heidän hallinta-alueelleen. Tämän jälkeen [REDACTED] poistui kokoustilasta ja palasi sen jälkeen kun hallitus oli tehnyt tätä asiaa koskevan päätöksen.

Puheenjohtaja kertasi vielä mihin päätöksiin kyseinen toimenpideluvan hakeminen on perustut:

1. Yhtiökokous 6.6.2022 päätti ja ylimääräinen yhtiökokous vahvisti 15.8.2022 em. kokouksen pöytäkirjan.

"Päätettiin, että yhiölle hankitaan uusi jätekatos, joka sijoitetaan A talon autokatoksen takana olevalle yhtiön yhteisalueelle. Jätekatos asennetaan suoraan sorapinnan päälle ilman asfointia. Hallitus valtuutettiin tilaamaan ko. jätekatos Suomen Vuokratonni Oy:ltä. [REDACTED] lupasi pyytää uuden tarjouksen kokouksen aikana estetyillä täsmennyksillä.

2. Yhtiön hallitus piti 29.6.2022 kokouksen piha-alueella ja katselmuksen A rakennuksen autotallin takaosassa ns.ketäalueella. " Hallitus päätti mm. roskiskatoksen sijainnista"

3. Yhtiön hallitus päätti 19.9.2022 kohta 6/6 mm. että " Päätettiin että jätekontin sijoittamiselle yhtiön tontille haetaan toimenpidelupa. Puheenjohtaja valmistelee tarvittavien asiakirjojen hankkimiset toimenpideluvan hankkimista varten."

Todettiin, että kaikissa edellä mainituissa kokouksissa [REDACTED] oli yhtiön edustaja läsnä ja osallistui päätöksentekoon sekä on hyväksynyt suunnitellun roskiskatoksen sijainnin luvan



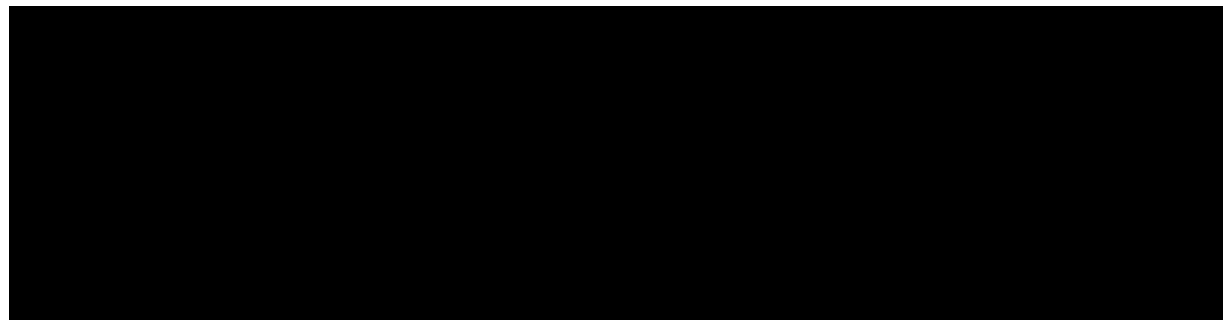
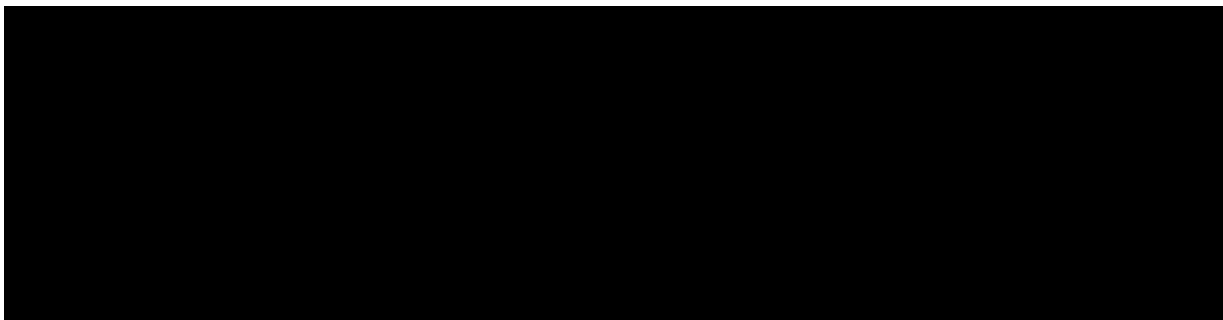
mukaiselle paikalle. Lisäksi [REDACTED] yhtiökokouksess 6.6.2022 erikseen kysyttiin roskiskatoksen sijoittamista A rakennuksen autotallin takaolevalle alueelle ja he kumpikin vastaisivat, että sopii.

Päätös

Hallitus **päätö** yksimielisesti edellyttää [REDACTED] poistamaan 5.12.2022 tekemänsä oikaisuvaatimuksen Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta seuraavin perustein;

- [REDACTED] on osallistunut kaikkiin yhtiön roskiskatosta koskeviin yhtiön päätöksiin hallituksen jäsenenä ja on siten esteellinen ja jäävi tekemään tästä asiasta oikaisuvaatimusta. Esteellisyys ja jääviys koskee myös hänen aviopuolisoaan [REDACTED] koska he yhdessä omistavat yhtiön osakeryhmän nro 11-20 osakkeet.
- [REDACTED] ilmoitus, että suunniteltu roskiskatos sijoittuu hänen hallinta-alueelleen ei ole totuudenmukainen eikä sille löydy todisteita.
- [REDACTED] teettämän valituksen liitteenä oleva kartta ei vastaa todellisuutta. Rakennus A:n autotallin koillispuolen rakennuksen pituussuuntainen hallinta-alueen rajaa ei ole koskaan muutettu heidän esittämällään tavalla loitommalle autotallista. Yhtiön virallisen ja yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan hallinta-alueiden laajutta osoittavan kartan mukaan voidaan todeta, että autokatoksen takana olevan hallinta-alueen rajaa osottava merkintä sijaitsee noin yhden metrin etäisyydellä autotallin ulkoseinästä. Tästä ulompana oleva alue on yhtiön yhteisaluetta. Toimenpideluvan mukainen etäisyys on ko. autokatoksen ulkoseinästä noin viiden metrin etäisyydellä.
- Oikaisuvaatimusessa esitetyt muut väitteet eivät pidä paikkaansa ja ovat virheellisiä.
- Hallitus katsoo, että [REDACTED] oikaisuvaatimuksen tarkoituksena on yksinomaan kiusanteko ja asioiden edistämisen vaikeuttaminen yhtiössämme.

Liitteenä on hallituksen puheenjohtajan 11.12.2022 Hanna Salwalle lähettämä s-posti jossa on hallituksen puheenjohtajan kommentit.



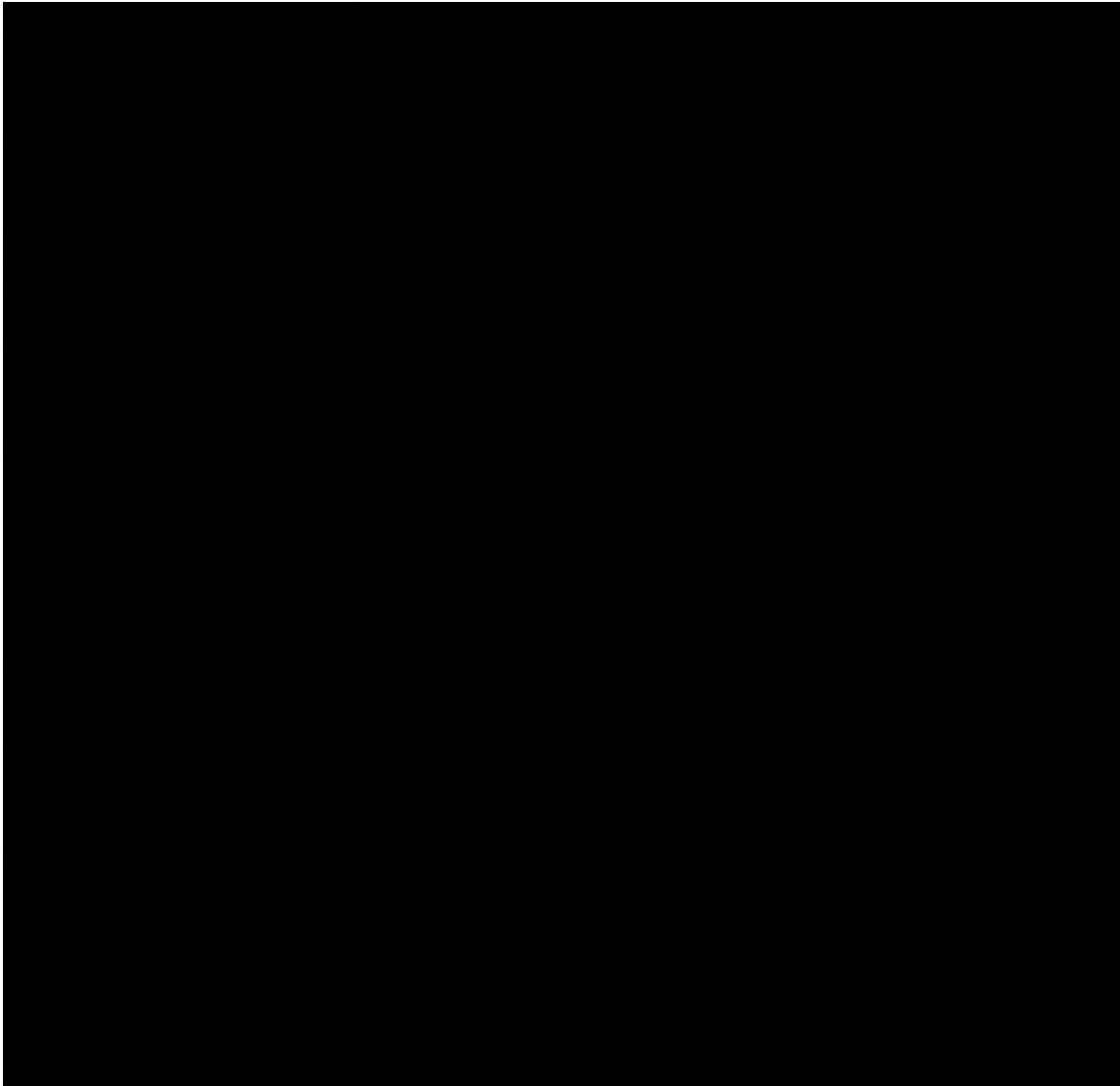
19 Talusjätteiden keräyspaikan uusi sijoituspaikka ja jätekatoksen rakentaminen:

Hallitus, esitti yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan hankkimaan yhtiölle jätekatos 19.4.2022 päivätyn Hannoa Oy:n tarjouksen perusteella, jätekatoksen rakentamista alusrakenteineen, talusjätteiden katoksen sijoituspaikaksi hallituksen esittämään paikkaan, A talon autokatoksen takana olevalle yhtiön yhteisalueelle sekä rahoituksen järjestämistä pankkilainalla.

Kokouksen aikana [REDACTED] toi esille saamansa Suomen Vuokrakontti Oy:n tarjouksen jätekatoksesta, joka oli huomattavasti edullisempi ratkasu kuin Hannoa Oy:n tarjous.

Päätettiin, että yhtiölle hankitaan uusi jätekatos, joka sijoitetaan A talon autokatoksen takana olevalle yhtiön yhteisalueelle. Jätekatos asennetaan suoraan sorapinnan päälle ilman asfaltointia.

Hallitus valtuutettiin tilaamaan ko. jätekatos Suomen Vuokrakontti Oy:ltä. [REDACTED] lupasi pyytää uuden tarjouksen kokouksen aikana esitetyillä täsmennyksillä.



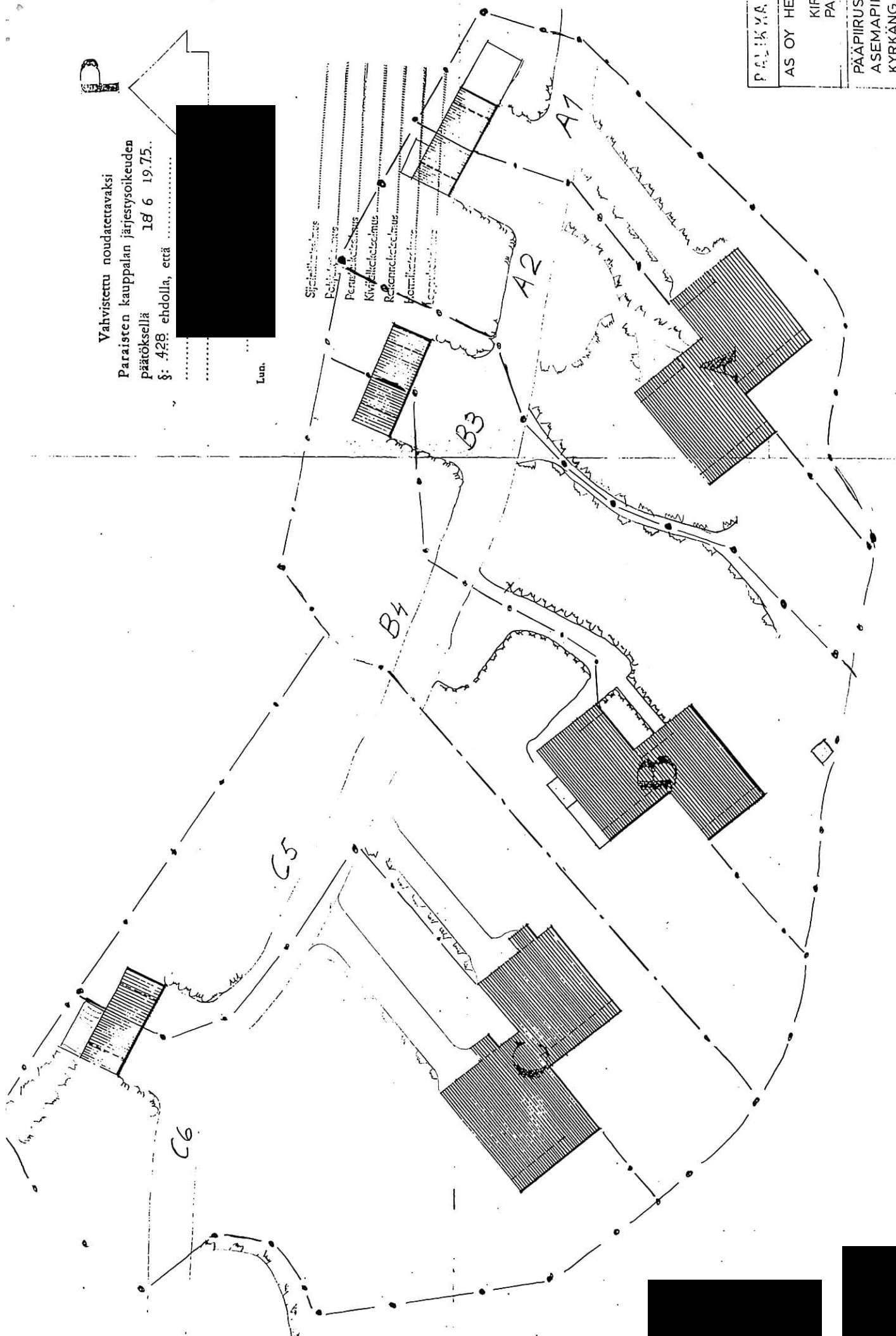
P

Vahvistettu noudatettavaksi
Paraisten kauppalan järjestysoikeuden
päätöksellä 18 6 19.75.
§: 428 ehdolla, että



Lun.

- Sijainti
- Pohjan
- Penn
- Kivi
- Rakenn
- Materia
- Leveys



PALIKKA SIEI
AS OY HESSUNDI
KIRJALA
PARAINEN
PÄÄPIIRUSTUS
ASEMAPIIRROS
KYRKÄNG KUUSI
MUUTOS PARAINEN
18.6.1975



OTE KAUPPAREKISTERISTÄ

Toiminimi: Asunto Oy Hessundin Kuusikko
Y-tunnus: 0135929-3
Yritys rekisteröity: 13.07.1973
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Parainen
Otteen sisältö: 06.05.2022 09:29:53 rekisterissä olleet tiedot

Yhteystiedot

Postiosoite: c/o Tmi Timoexpert Petkeltie 5 B
20540 Turku
Käyntiosoite: Kuusikko 18
21610 Kirjala

REKISTERIMERKINNÄT:

TOIMINIMI (Rekisteröity 13.07.1973)
Asunto Oy Hessundin Kuusikko.

TOIMIALA (Rekisteröity 15.09.2014 10:16:49)
Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusikko nimistä tilaa RNo 2:60 Paraisten kaupungin Kyrkängin kylässä yhteiseitä pinta-alaltaan 73080 m2 siihen kuuluvine vesialueineen sekä mainitulla tilalla olevia kolmea asuinrakennusta, joiden huoneistojen lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi sekä mainitulla tilalla olevia muita rakennuksia.

KOTIPAikka (Rekisteröity 09.02.2012)
Parainen.

TILIKAUSI (Rekisteröity 23.02.1998)
Yhtiön tilikausi on vuosittain alkaen 01.01. ja päättyen 31.12.

PERUSTAMINEN (Rekisteröity 13.07.1973)
Yhtiöjärjestys on hyväksytty 3.4.1973 ja vahvistettu 11.5.1973.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOS (Rekisteröity 15.09.2014 10:16:49)
Yhtiöjärjestyksen muutoksesta on päätetty 14.05.2013.

OSAKEPÄÄOMA (Rekisteröity 03.07.2010)
Osakepääoma 30.273,83 euroa, täysin maksettu.
Osakkeet 60 kpl.
Osakkeen nimellisarvo 504,5638333 euroa.
Nimellisarvo ei ole tarkka arvo.

HALLITUS (Rekisteröity 06.05.2022 09:29:53)

Puheenjohtaja:
[REDACTED] Mikone Eve

Jäsenet:
[REDACTED] Johansson Frank Olof
[REDACTED] Lahti Heli Katariina
[REDACTED] Mykkänen Matleena Mimosa



Silanterä Marko Juhani
Strandberg Ralf Johan

ISÄNNÖITSIJÄ (Rekisteröity 03.03.2022 07:51:59)

Nurmi Timo Kalle Tapani

TILINTARKASTAJAT (Rekisteröity 15.09.2014 10:16:49)

Tilintarkastajaa ei ole valittu.

LAKIMÄÄRÄINEN EDUSTAMINEN (Rekisteröity 14.02.1997)

Toiminimen kirjoittaa asunto-osakeyhtiölain nojalla hallitus.

TOIMINIMEN KIRJOITTAMINEN (Rekisteröity 10.02.1983)

Toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja
ja isännöitsijä yksin tai kaksi hallituksen jäsentä
yhdessä.

VOIMASSA OLEVAT HENKILÖTIEDOT

Johansson Frank Olof, Suomen kansalainen, Parainen
Lahti Heli Katariina, Suomen kansalainen, Parainen
Mikone Eve, Suomen kansalainen, Turku
Mykkänen Matleena Mimosa, Suomen kansalainen, Parainen
Nurmi Timo Kalle Tapani, Suomen kansalainen, Turku
Silanterä Marko Juhani, Suomen kansalainen, Parainen
Strandberg Ralf Johan, Suomen kansalainen, Parainen

TOIMINIMIHISTORIA

Asunto Oy Hessundin Kuusikko 13.07.1973 -

Tiedot on tulostettu koneellisesti kaupparekisterijärjestelmästä. Patentti- ja rekisterihallituksen paperille tulostettuna asiakirja on alkuperäinen ilman allekirjoitusta.



Från: Aki Tulimäki <aki.tulimaki@lexlaakso.fi>

Skickat: tisdag 21 mars 2023 10:08

Till: Eve Mikone <eve.mikone@valpas.eu>; Johanna Harmaa <Johanna.Harmaa@pargas.fi>

Kopia: Salwa Hanna <Salwa.Hanna@pargas.fi>; < >; < >

Ämne: RE: Hallituksen 25.1.2023 pöytäkirja allekirjoitettuna

Hei!

Hallituksen lopulliseen selvitykseen haluaisin lisättävän myös kannanoton valittajan valitusoikeudesta asiassa. Näkemyksemme mukaan valittajalla ei ole valitusoikeutta osakkaana yhtiönsä toimenpidelupa-asiassa Maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 192 § mukaan. Valittaja ei ole osoittanut valitusoikeuden perustettaan.

Toimenpideluvan mukainen rakennelma rakennettaisiin hakijan (taloyhtiön) kiinteistölle eikä siinä loukata kolmannen oikeutta siten, että se vaikuttaisi jonkun yksilön oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun valitusoikeuden muodostavalla tavalla välittömästi.

Yhtiön hallitus toteaa, että lupahakemuksen kohteena oleva roskakatos sijoittuu yhtiön hallinta-alueelle. Kaupunki ei voi hyväksyä oikaisuvaatimusta sillä perusteella, että oikaisuvaatimuksen esittäjät esittävät omia näkemyksiään hallinta-alueiden rajoista. Yhtiöllä ei tietenkään ole oikeutta sijoittaa roskakatosta yksittäisen osakkaan hallinta-alueelle, vaikka toimenpidelupa saataisiin. Mikäli oikaisuvaatimuksen esittäjät katsovat oikeutensa tulevan loukatuksi, tulee heidän jättää alueen hallinto-oikeutta koskeva kanne käräjäoikeuteen, joka on oikea foorumi käsitellä asia.

Toimenpidelupa ei siten vaikuta muutoksenhakijoiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun lain vaatimalla tavalla välittömästi eikä muutoksenhakijoilla siten ole valitusoikeutta asiassa. Muutoksenhakijoilla on toimenpideluvasta huolimatta oikeus saattaa hallinta-aluetta koskeva erimielisyys käräjäoikeuden käsiteltäväksi ja samalla vaatia rakentamisen keskeyttämistä siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisella tuomiolla ratkaistu.

As Oy Hessundin Kuusikko vaatii, että oikaisuvaatimus tulee ensisijaisesti hylätä valitusoikeuden puuttumisen perusteella.

Ystävällisin terveisin

Aki Tulimäki

Lakimies, OTM

+358 (0) 50 5855 321

aki.tulimaki@lexlaakso.fi

Lexlaakso Asianajotoimisto Oy

Aurakatu 5 A 80a, 20100 Turku

Espoo: Puolikkotie 8

Mynämäki: Keskuskatu 13

www.lexlaakso.fi



Tämä sähköpostiviesti sisältää luottamuksellisia tietoja ja on tarkoitettu vain nimetyille vastaanottajalle. Mikäli viesti on saapunut väärään osoitteeseen, pyydämme ilmoittamaan asiasta lähettäjälle ja poistamaan viestin kopioineen.

This is a confidential email message directed only to the recipients as named by the sender. If you have received this message and you are not a named recipient please delete this message and notify the sender thereof.

Aki Tulimäki

From: Eve Mikone <eve.mikone@valpas.eu>
Sent: torstai 11. toukokuuta 2023 22.17
To: Aki Tulimäki; Antti Laakso
Subject: Sähköposti, jolla Parainen ilmoitti päätöksestään 12.4.2023. Fwd: Oikaisuvaatimus koskien toimenpidelupaa jätekatosta varten Kyrkängissä
Attachments: Pöytäkirjan ote §56.pdf; ANSLAG_56.pdf; Asemapiirustus jätekatos.pdf; Kannanotto 21.3.2023.pdf; Kaupparekisteriote.pdf; Oikaisuvaatimus liitteineen.pdf; Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023.pdf; Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta 6.6.2022.pdf; Taloyhtiön puheenjohtajan vastine 12.12.2022.pdf; Toimenpidelupa 2022-920.pdf; Yhtiöjärjestyksen karttaliite (kansallisarkisto).pdf

Välitetty viesti alkaa:

Lähettäjä: Katarina Östman <Katarina.ostman@pargas.fi>
Aihe: Oikaisuvaatimus koskien toimenpidelupaa jätekatosta varten Kyrkängissä
Päivämäärä: 12. huhtikuuta 2023 klo 10.40.43 UTC+3
Vastaanottaja: Eve Mikone <eve.mikone@valpas.eu>

Hei,

Liitteenä **rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 5.4.2023 § 56** Oikaisuvaatimus koskien toimenpidelupaa jätekatosta varten Kyrkängissä, sekä asian liitteet 9 kpl.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.4.2023.

Viimeinen muutoksenhakupäivä Turun hallinto-oikeudelle on 15.5.2023.

Ystävällisesti kertokaa, jos haluatte päätöksestä paperisen version liitteineen postitse, kiitos!

Med vänlig hälsning, Ystävällisin terveisin,

Katarina Östman

Nämndsekreterare | Lautakuntasihteeri

PARGAS STAD | PARAISTEN KAUPUNKI

Strandvägen 28 | Rantatie 28

21600 PARGAS | 21600 PARAINEN

Tfn | Puh. 040 179 2705

www.pargas.fi | www.parainen.fi

ANSLAG - JULKIPANOILMOITUS

Beslutet ges / Päätoksen antopäivä on **13.4.2023**

Ovannämnda dag ges följande beslut om undantag, planeringsbedömingar, bygglov och åtgärdstillstånd:
Yllämainittuna päivänä annetaan seuraavat poikkeuslupapäätökset, suunnittelutarveratkaisut, rakennuslupa-asiat ja toimenpidelupa-asiat:

Tillståndsmyndighet och mötesdag – Lupaviranomainen ja kokouspäivä: **5.4.2023**

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN - RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Objekt som tillståndsärendet gäller samt sökande – Lupa-asian kohde ja hakija:

§	By / Stadsdel Kylä / Kaupunginosa	Lägenhet, RNr / Kvarter, tomt Tila, RNo / Kortteli, tontti	Beslut Päätös
56	Kyrkäng, Pargas Parainen	445-444-2-60	Godkänt rättelseyrkandet mot beviljat åtgärdstillstånd för avfallstak / Hyväksynyt oikaisuvaatimuksen koskien myönnettyä toimenpidelupaa, Jätekatossta varten.

Sista dagen för inlämning av besvär är – Viimeinen muutoksenhakupäivä on **15.5.2023**

Intyg - Todistus:

Uppsatt på anslagstavlan – Laitettu ilmoitustaululle: 11.4.2023

Avlägsnat från anslagstavlan – Poistettu ilmoitustaululta: ____ . ____ . 2023

Underskrift – Allekirjoitus:

____ . ____ . 2023

Katarina Östman
Nämndsekreterare / Lautakuntasihteeri

Hur man söker ändring:

Ändring i ovannämnda beslut kan sökas genom skriftliga besvär hos Åbo förvaltningsdomstol. Besvärshandlingarna skall på sökandens försorg tillställas ÅBO FÖRVALTNINGSDOMSTOL, PB 32, 20101 ÅBO inom 30 dagar från den dag beslutet givits, denna dag icke medräknad.

Besvärshandlingarna, besvärsskriftens innehåll och bilagor m.m. uppgifter framgår noggrannare ur den till beslutet bifogade besvärshandlingen.

Muutoksenhaku:

Edellä mainittuun päätökseen haetaan muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valittajan on toimitettava valitusasiakirjat TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE, os. PL 32, 20101 TURKU, 30 päivän kuluessa tämän päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitusosoite, valituskirjelmän sisältö ja liitteet yms. seikat käyvät tarkemmin ilmi päätöksessä olevasta valitusosoituksesta.
