

24.05.2022

Dnro 20169/03.04.04.04.16/2020



Miljöavdelningen Ympäristöosasto

Anlänt/Saapui 27/5 20 22

Nr/Nro 875/10.03.00/2022

Asia

Rakennuslupa

Valittajat

[REDACTED]

Luvanhakijat

[REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta, 19.08.2020 § 121

Rakennuspaikka: Grönudda-niminen kiinteistö Paraisten kaupungissa, kiinteistötunnus 445-508-2-159

Rakennustarkastaja on [REDACTED] hakemuksesta 24.4.2020 myöntänyt rakennusluvan kerrosalaltaan 20 m²:n suuruisen vierasmajan rakentamiseen. Samalla on maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena sallittu rakentaa 19,4 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 19.8.2020 hylännyt [REDACTED] oikaisuvaatimuksen.

Valitus

Päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä.

Päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä, päätöksentekijät ovat ylittäneet toimivaltansa ja päätökset ovat muutenkin lainvastaiset.

Kiinteistön molemmat omistajat eivät voi olla hakijoita. [REDACTED] ovat tehneet hallinnanjakosopimuksen, jonka mukaan kummallakin on yksinomainen oikeus hallita karttaan merkittyä omaa puoliosuuttaan kiinteistön maapohjasta. Rakennus tulee [REDACTED] omistukseen ja hallintaan, eikä [REDACTED] ole oikeutta käyttää sitä. [REDACTED] ei voitane katsoa luvan hakijaksi, koska hän ei hallitse rakennuspaikkaa.

Kyse on yleiskaava-alueella olevasta ranta-alueesta, jolla on suunnittelutarvetta, minkä osoittaa jo se, että asemakaavaa ollaan laatimassa. [REDACTED] hakemus olisi tullut hylätä todeten, että asemakaavassa tullaan ratkaisemaan tämän alueen rakennuskannan kehittyminen. Rakennustarkastaja tai lautakunta ei ole ottanut huomioon hakemuksen mukaisen rakentamisen vaikutusta asemakaavan laatimiseen. Haetun rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa alueelle suunniteltavan asemakaavan laatimista ja kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua.

Kyse on tosiasiaassa vapaa-ajanasunnon laajennuksesta. Tosiasialliset olosuhteet eivät vastaa paperilla olevia tietoja. Päätökset perustuvat siihen, että kyse on yhdestä kiinteistöstä, jossa kaupungin mukaan on yksi päärakennus ja yksi saunarakennus, joten vierasmajan saa vielä rakentaa. Rakennusoikeudellisesti yhden vapaa-ajan asunnon kiinteistöllä on nyt kahden erillisen perheen käytössä kummallakin oma vapaa-ajanasuntonsa, jota toinen ei saa käyttää.

[REDACTED] käytettävissä oleva piha on hyvin pieni. Rakennelma tulee täyttämään alapihan lähes kokonaan. Kyse ei ole rakennelmasta, vaan omakotitalon kokoisesta yhtenäisestä rakennuksesta. Tulevaa rakennusmassaa pitää käsitellä yhtenä kokonaisuutena ja kokonsa puolesta yhtenäinen rakennus ei ole vähäinen rakennelma. Sanallisen selityksen mukaan vierasmajassa ei ole kiinteää lämmityslaitetta, mutta siellä on kuitenkin tulisija hormeineen ilmalämpöpumpun lisäksi. Olemassa olevan rakennuksen ja uuden rakennuksen väliin tuleva katettu terassi on katon lisäksi varustettu lasituksella ja korjatussa piirustuksessa osittain lautaseinällä. Terassille on merkitty vesipiste. Suunnittelussa lienee varauduttu siihen, että terassi saadaan helposti muunnettua huoneeksi. Katetun terassin pinta-ala lienee enemmän kuin 50 % rakennuksen kerrosalasta, vaikka näin ei rakennusjärjestyksen mukaan saisi olla. Myös jo olemassa olevaan rakennukseen on piirustusten mukaan tarkoitus tehdä terassilasitus. Piirustukset poikkeavat olemassa olevasta rakennuksesta myös sikäli, että rakennus on yli 5 m² suurempi kuin piirustuksissa mainittu 25 m².

Lupa koskee rakentamista lähemmäs rantaan kuin mitä rakennusjärjestys edellyttää. Päätöksentekijöiden mukaan etäisyys lasketaan vierasmajan kulmaan, jolloin se on 19,4 metriä. Poikkeama rakennusjärjestyksen 25 metristä on 5,6 metriä. Etäisyys on laskettava katetusta terassista. Olemassa olevan rakennuksen edessä, julkisivu länteen, on terassi, sen sijaan siihen suuntaan, mihin lisärakentamista halutaan, ei ole terassia. Rakennukset yhdistävä katettu terassi rakennetaan nyt haetun rakennusluvan perusteella, kuten myös olemassa olevan rakennuksen läntisen terassin lasitus. Piirustuksissa on merkitty etäisyys 17 metriä vanhan rakennuksen seinän edessä olevan terassin kulmaan, mutta etäisyys uuteen rakennukseen yhdistävään katettuun terassiin pysyy samana rantaviivan ja rakennuksen suunnan vuoksi. Poikkeama katetusta terassista laskettuna on noin 8 metriä eli yli 30 %. Tosiasiallisten olosuhteiden tulee kuitenkin olla ratkaisevana. Koska [REDACTED] omistuksessa oleva rakennus on kiistatta vapaa-ajanasunto, sen yhteyteen rakennettavan vierasmajan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä rantaviivasta. Poikkeama on 23 metriä eli yli 50 %. Lisäksi mökkiä on

laajennettu niin, että se on yli 30 m². Rakennusjärjestyksen mukaan vain enintään 25 m²:n sauna ja 25 m²:n vierasmaja voidaan sijoittaa yhteisen katon alle. Rakennusmassan lisääminen yli kaksinkertaiseksi näin lähellä rantaa ei voi olla poikkeamista puoltava seikka. Objektiiivisesti poikkeamat ovat laskutavasta riippuen 22,4 prosentista yli 50 prosenttiin. Kyse ei ole vähäisestä poikkeamisesta.

Rakentaminen aiheuttaa haittaa. Rakennuskokonaisuus olisi lähes minimietäisyydellä [REDACTED] rajasta, ja lähin kulma on jo alle viiden metrin etäisyydellä. Rakentamisen myötä maisema muuttuu lähes kiinteäksi huomattavan korkeaksi punaiseksi lautaseinäksi. Rakennushanke alentaa tulevassa asemakaavassa alustavasti [REDACTED] kiinteistölle merkityn toisen tontin arvoa. Rakennustarkastaja ei ole käynyt paikalla eikä myöskään katselmusta ole järjestetty koronapandemian vuoksi.

Asian käsittely ja selvittäminen

Lautakunta on antanut lausunnon.

[REDACTED] ovat antaneet vastineen.

[REDACTED] ovat antaneet vastineen.

[REDACTED] ovat toimittaneet lisäselvitystä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo lautakunnan päätöksen ja hylkää lupahakemuksen.

Ratkaisun perustelut

Sovellettavat säännökset ja rakentamista ohjaavat määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

Lain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Pykälän 3 momentin mukaan, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske muun ohella olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.

Lain 136 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on muun ohella, että rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.

Paraisten 20.9.2019 hyväksytyn rakennusjärjestyksen kohdan 13.1. mukaan talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m², josta saunarakennuksen suurin sallittu kerrosala on 30 m², erillisen savusaunan 15 m² ja vierasmajan 25 m².

Edelleen kohdan 15.3. mukaan rakennuksia tai rakennuksen osia voidaan rakentaa terassin kautta yhtenäisiksi. Enintään 25 m²:n suuruinen saunarakennus ja enintään 25 m²:n suuruinen vierasmaja voidaan rakentaa yhteisen katon alle. Rakennukset on tällöin sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Etäisyys lasketaan aina katetusta terassista.

Asiassa saatu selvitys

Rakennuspaikkana oleva Grönudda-kiinteistö on pinta-alaltaan 6 500 m². Kiinteistö rajoittuu pohjoisessa merenrantaan. Kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajan asunto, saunarakennus ja autotallirakennus.

Alueella on voimassa 20.6.1995 vahvistettu Keskustaseudun osayleiskaava. Grönudda-kiinteistö sijoittuu tämän kaavan mukaiselle erillispientalovaltaiselle asuntoalueelle (AO). Kaavassa ei ole määräyksiä AO-alueita koskien. Kiinteistö sijoittuu myös alueelle, jolle rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Kaupunginhallitus on 27.4.2020 määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista varten Valoniemen luoteisosaan.

██████████ omistavat rakennuspaikkana olevan kiinteistön yhteisesti puoliosuuksin. Kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin 31.12.2019. Sen mukaan ██████████ hallitsee sopimuksen liitekarttapiirroksen merkittyä hallinta-alueita A ja B. ██████████ omistaa yksin hallinta-alueella A sijaitsevan saunarakennuksen ja hallinta-alueella B sijaitsevan autotallirakennuksen. ██████████ hallitsee hallinta-alueita C ja omistaa yksin hallinta-alueella C sijaitsevan kesähuivilarakennuksen. Osapuolten yhteiseen hallintaan ei jää alueita. Sopimuksen mukaan lähtökohtana on, että kullakin hallinta-alueella sijaitsevat rakennukset toimivat teknisesti itsenäisesti. Kesähuivilarakennus on liitetty kaupungin vesi- ja viemärijärjestelmään, ja sillä on oma jätevesipumppaamo ja sähköliittymä. Tältä rakennukselta on johdettu ns. kesävesiputki ja sähköjohto saunarakennukselle, jonka kulutusta mitataan erillisillä mittareilla. Saunarakennuksella ei ole kunnallista viemärointiä. Siinä tapauksessa, mikäli saunarakennus tai mahdollinen laajennus/uudisrakennus on tarpeen liittää kunnalliseen viemärointiin, hallinta-alueella A / ██████████ on oikeus kustannuksellaan liittää kesähuivilarakennuksen jätevesipumppaamoon.

Rakennuslupa on myönnetty kerrosalaltaan 20 m²:n suuruisen vierasmajan rakentamiseen olemassa olevan 25 m²:n suuruisen saunarakennuksen yhteyteen. Päätöksellä hyväksytyjen suunnitelmien mukaan rakennushanke käsittää myös näiden rakennusten väliin jäävän 16,8 m²:n suuruisen tilan rakentamisen katetuksi terassiksi. Tämän katetun terassin edustalle rakennetaan ulompi terassi, joka kytkeytyy olemassa olevan saunarakennuksen terassiin. Julkisivupiirrosten mukaan uudisrakennuksen katto ulottuu

rakennusten väliin sijoittuvan katetun terassin yli saunarakennuksen kattoon kiinni. Katettu terassi on rajattu rakennusten ulkoseinien lisäksi länsipuolelta lasiseinällä ja vastakkaiselta puoleltaan osin lautaseinällä. Pohjapiirroksen mukaan uudisrakennuksessa on ilmalämpöpumppu sekä tulisija hormeineen. Uudisrakennuksen ja saunarakennuksen väliselle terassille on merkitty vesipiste. Saunarakennuksessa on löylyhuone, pukuhuone ja tupa.

Asemapiirroksen mukaan uudisrakennuksen etäisyys kiinteistöllä sijaitsevaan vapaa-ajanasuntoon, eli hallinnanjakosopimuksessa tarkoitettuun hallinta-alueelle C sijoittuvaan kesähuvilarakennukseen, on noin 30 metriä. Vierasmajan etäisyys rannasta on 19,4 metriä ja ulomman terassin etäisyys 17 metriä rannasta. Rakennuslupapäätöksellä on vähäisenä poikkeamisena sallittu rakentaa 19,4 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Oikeudellinen arviointi

Hakemuksessa tarkoitettun rakennuksen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaisella vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, jolle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Rakennuspaikalla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaava, joten alueelle rakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta.

Asiassa on siten arvioitava, onko rakennushankkeessa kyse maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettusta poikkeusäännyksestä eli olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamisesta.

Saadun selvityksen perusteella rakennushankkeessa on kysymys yksin [REDACTED] hallinnassa olevalle kiinteistönosalle rakennettavasta rakennuksesta. Hallinnanjakosopimuksen mukaan [REDACTED] ei ole kiinteistön päärakennukseen kohdistuvia oikeuksia, vaan tämän rakennuksen omistaa yksin [REDACTED], jonka yksin hallitsemalla alueella kiinteistön päärakennus sijaitsee. [REDACTED] hallinnassa ei siten ole rakennusta, jota rakennettava rakennus palvelisi talousrakennuksena. Kun tämän lisäksi otetaan huomioon rakennushankkeen myötä muodostuvan rakennuskokonaisuuden ominaisuuksista saatu selvitys, rakennushankkeessa ei ole tosiasiallisesti kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettusta talousrakennuksen rakentamisesta. Koska tarvittavaa poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta ei ole haettu ja myönnetty, rakennusluvan myöntämiselle ei ole laillisia edellytyksiä. Lautakunnan päätös on kumottava ja hakemus hylättävä. Asian näin päättyessä ei ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 44 § 2 mom, 72 § 1 ja 3 mom sekä 136 § 1 mom

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Tiina Forsten ja Teemu Hirvonen. Asian on esitellyt hallinto-oikeuden esittelijä Tuomas Paulin.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

████████████████████

Maksutta

Jäljennös

████████████████

Hallintolain 56 ja 68 §:n mukaan ██████████ on viipymättä tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä ██████████ Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen)**

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>