

Turun hallinto-oikeuden päätös, rakennuslupa 734-2019-631, rakennuksen sisätilojen muutos ja parvekkeen rakentaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.08.2022
3649/10.03.00.09/2022

Valmistelija tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen, sirpa.tuominen@salo.fi,
044 778 2316.

Asian taustaa

Tarkastusrakennusmestari on 29.11.2019 [REDACTED] hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan seuraaville muutostöille:

- saunatilojen rakentaminen kellariin
- pesutilan lisääminen olemassa olevaan WC-tilaan ja
- parvekkeen rakentaminen

Päätökseen kirjattujen lisäselvitysten mukaan parveke ja saunatilat on aikoinaan rakennettu ilman asianmukaista lupaa. Asiaa on käsitelty eri oikeusasteissa ja kiinteistön omistaja on velvoitettu purkamaan luvattomat rakenteet. Saunatilat sijoittuvat olemassa olevaan kellaritilaan, eikä saunatiloja pidetä palovaarallisena tilana.

Rakennus - ja ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään 22.1.2020 hylännyt [REDACTED] oikaisuvaatimuksen.

Valitus

Lautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä. Saunatilat eivät sijoitu olemassa olevaan kellariin, sillä rakennuksen alasta alle puolet on ollut kellaritiloja, ja alakerta muutoin on ollut avointa tilaa. Kiinteistön aiemmin omistaneet [REDACTED] ovat 1980-luvun loppupuolella rakentaneet avoimeen tilaan saunatilat sekä pukuhuoneen.

Ei ole selvitetty, riittääkö tontin rakennusoikeus kysymyksessä oleviin rakennustoimenpiteisiin.

Rakennus parvekkeineen sijoittuu aivan [REDACTED] kiinteistön rajalle, eikä [REDACTED] ole antanut tähän suostumustaan. Rakennuksen koko päädyn mittainen katettu parveke on rakennettu luvatta 1990-luvulla. Se sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeeseen kiinnitetyt paloportaat sijaitsevat [REDACTED] omistaman [REDACTED]-kiinteistön puolella kuten rakennuksen sivulla oleva sadeveden syöksyputkikin, josta valuvat vedet pilaavat [REDACTED]-kiinteistön rantaa.

Parvekkeesta aiheutuu [REDACTED] haittaa, kuten yksityisyyden loukkaamista, roskien heittelyä ja virtsaamista parvekkeelta hänen kiinteistölleen sekä asiattomuuksien huutelua. Lisäksi parvekkeen alapuolista tilaa käytetään erilaisten materiaalien varastointiin.

[REDACTED] on viitannut Turun hallinto -oikeuden päätökseen 22.4.2008 ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 8.9.2008, joiden mukaan [REDACTED]-kiinteistöllä tehdyt luvattomat rakenteet on tullut purkaa. [REDACTED] on Perniön ympäristölautakunnan määräyksen mukaisesti purkanut vastaavan parvekkeen omalta kiinteistöltään.

Hallinto-oikeuden päätös perusteluineen

Hallinto-oikeus on 17.06.2022 antamallaan päätöksellä kumonnut lautakunnan päätöksen ja hylännyt hakemuksen siltä osin kuin päätöksellä on myönnetty rakennuslupa alakerran saunatilojen ja parvekkeen rakentamiseen.

Rakennuslupa on myönnetty saunatilojen rakentamiseen olemassa olevaan kellaritilaan. Muun ohella [REDACTED] esittämän selvityksen mukaan [REDACTED]-kiinteistön asuinrakennuksen varsinaisen kerroksen alle sijoittuva tila on vuosikymmeniä sitten ollut osittain avoin, ja tähän tilaan on sittemmin rakennettu kellaritiloja ilman asianmukaista lupamenettelyä. Päätöksellä hyväksytyissä suunnitelmissa näihin kellaritiloihin on merkitty saunan ja pesuhuoneen lisäksi myös pukuhuone ja eteinen. Se seikka, että kellaritiloja on rakennettu ilman asianmukaista lupaa, ei kuitenkaan sinänsä ole esteenä näitä tiloja koskevan rakennusluvnan edellytysten arvioimiselle ja lupa-asian ratkaisemiselle. Asuinrakennus sijoittuu aivan [REDACTED]-kiinteistön rajalle. Asiakirjoista ilmenevien tietojen perusteella kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on kuitenkin voinut todeta, että [REDACTED] hallitsee rakennuspaikkaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Se seikka, että [REDACTED] on erilainen käsitys rajamerkin ja -linjan sijainnista tai että hän on ilmoittanut hakevansa muutosta asiaa koskevaan maa- ja rakennuslain päätökseen, ei myöskään ole este rakennuslupahakemuksen ratkaisemiselle.

Rakennuslupapäätöksellä hyväksytyissä pääpiirustuksissa on siis esitetty uusia tiloja rakennuksen kellaritilaan. Koska aikaisemmista lupapäätöksistä tai muistakaan asiakirjoista ei ilmene, että näille tiloille olisi koskaan myönnetty asianmukaista rakennuslupaa, niiden rakentamisen osalta on tosiasiallisesti kysymys rakennuksen laajentamista koskevasta rakennushankkeesta.

Rakennushankkeen laatuun nähden kellariin sijoittuvien tilojen pääpiirustuksista ei ilmene ympäristöministeriön rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä antaman asetuksen edellyttämällä tavalla käytettyjä seinärakenteita ja muita riittäviä tietoja sen arvioimiseksi, täyttävätkö tilat rakentamista koskevat säännökset ja määräykset muun ohella rakennuksen paloturvallisuuden osalta. Näillä perusteilla lautakunnan päätös on saunatilojen osalta kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta voi laissa säädetyin edellytyksin ja erityisestä syystä myöntää poikkeamisen muun ohella asemakaavan määräyksestä. Vähäisenä pidettävä poikkeaminen on mahdollista ratkaista rakennuslupapäätöksen yhteydessä, mutta myönnetty poikkeaminen on tällöinkin nimenomaisesti todettava lupapäätöksessä. Rakennushanke ei ole asemakaavan mukainen siltä osin kuin suunnitelmien mukainen parveke sijoittuu asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Koska lupahakemuksen yhteydessä ei ole esitetty erillistä poikkeamislupaa parvekkeen osalta eikä asiaa ole myönnetyn rakennusluvnan yhteydessä käsitelty myöskään vähäisenä poikkeamisena, edellytyksiä rakennusluvnan myöntämiselle ei parvekkeen osalta ole. Päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä myös parvekkeen osalta.

Muiden valitusperusteiden osalta lausuminen ei ole asian näin päättyessä tarpeen.

Hallinto-oikeuden päätös on kokouksen oheismateriaalina.

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 § 2 mom, 125 § 3 ja 5 mom, 135 §:n 1 mom sekä 213 § 1 mom

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee päätöksen tiedokseen.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	-