

## Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2024-14, 734-639-1-13, Mathildedal

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.02.2024 § 15  
326/10.03.00.09/2024

Valmistelija: tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen,  
[sirpa.tuominen@salo.fi](mailto:sirpa.tuominen@salo.fi), 044-778 2306

### Taustaa

Kiinteistölle [REDACTED], hakijana [REDACTED], on myönnetty rakennuslupa uuden puku-, pesu- ja löylyhuoneen rakentamiseksi kellariin, asuinrakennuksessa olevan wc-tilan suurentamiselle sekä parvekkeen rakentamiseksi.

Lupahakemuksen yhtenä toimenpiteenä on kellaritilojen laajennus. Laajennusosa tulee aiemmin avoinna olleeseen tilaan. Laajennus on jo tehty noin 40 vuotta sitten, tarkka ajankohta ei ole tiedossa. Laajentamiselle ei löydy myönnettyä rakennuslupaa, joten sitä haetaan nyt. Mainittakoon, että hakija on vuonna 2019 hakenut käyttötarkoituksen muutosta näihin samoihin kellaritiloihin. Silloin oletuksena oli, että olemassa oleva kellari on luvallinen, ja lupaa haettiin vain sisätilamuutokselle. Turun hallinto-oikeus kumosi v. 2022 lautakunnan myöntämän päätöksen, koska hallinto-oikeus katsoi, että kellaritilat olivat muodostuneet ilman asianmukaista lupakäsittelyä.

Kaupunki on kuullut naapurit [REDACTED] ja [REDACTED].

Naapuri [REDACTED], [REDACTED] jätti hakuvaiheessa huomautuksen, jossa hän ilmaisee, ettei hän hyväksy suunniteltuja toimenpiteitä ja lupahakemus tulee hylätä määräysten vastaisena ja naapurien oikeuksia loukkaavana. Hän vaatii, että jo rakennetut kellaritilat puretaan ja ko. tilat palautetaan maavaraiseksi, kuten aiemmin ollut, koska osa tiloista sijaitsee hänen omistamallaan kiinteistöllä.

Naapuri kertoo, että hän on saanut uutta näyttöä kiistanalaisen rajapyykin sijainnin määrittämiseksi, ja hän on aloittanut toimenpiteet maaoikeuden v. 2008 antaman tuomion purkamiseksi. Hakija on liittänyt huomautukseen otteet ko. lisänäytöistä.

Rakennusvalvonta on selvittänyt maanmittauslaitokselta kiinteistöjen välistä rajalinjausta. Kiinteistörekisterin karttaotteen mukaan hakijan asuinrakennus sijaitsee kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolella. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa muuttaa virallisia rajoja tai tulkita rajan sijaintia eri tavalla.

Kiinteistöjen välinen rajalinja [REDACTED] on laillistunut 28.8.2008 rekisteröidyssä rajakäynnissä. Maaoikeudesta saadun tiedon mukaan heillä ei ole käsittelyssä ko. kiinteistöjä koskevaa asiaa. Hallinto-oikeus on v. 2022 aiemman luvan käsittelyn yhteydessä todennut, ettei naapurin erilainen käsitys rajamerkin tai -linjan sijainnista tai se, että hän on ilmoittanut hakevansa muutosta asiaa koskevaan maaoikeuden päätökseen, ole este rakennuslupahakemuksen ratkaisemiselle.

Kiinteistöjen alueella on asemakaava, ja asemakaavassa rakennusalueen raja ulottuu kiinteistöjen osalta yhtenäisenä nauhana, eli laajennettavan asuinrakennuksen kohdalla rakennusalueen raja ulottuu kiinteistön rajaan saakka. Hakija on palo-osastoinut paloasetuksen 848/2017 mukaisesti naapurin puoleiset uudet ja vanhat seinärakenteet. Lisäksi naapurikiinteistöllä ko. kellarilaajennuksen kohdalla ei ole enää rakennusaluetta.

Rakennusvalvonta katsoo, että kellaritilan laajennus ei näin ollen kohtuuttomasti rasita naapurikiinteistöä eikä vaikeuta naapurikiinteistön normaalia käyttöä.

Rakennuksessa on tällä hetkellä luvaton parveke, joka on tarkoitus purkaa ja korvata pienemmällä siivousparvekkeella. Parveke ylittää rakennusalueen rajan.

Luvan hakija hakenut vähäistä poikkeamista parvekkeen sijainnista: Vähäinen poikkeama parvekkeen rakentamisessa. Parveke ylittää rannan puolella rakennusalueen rajan.

Perustelut: Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan valokatteelliset parvekkeet voivat ylittää rakennusalueen rajan enintään 1,2 metriä.

Mielestämme pienen parvekkeen rakennusalueen ylitys ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Salon kaupunkisuunnittelu on antanut parvekkeen sijainnista lausunnon, jonka mukaan rakennusalan ylitys voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä. Alueella on käynnissä asemakaavamuuotos, joka on ehdotusvaiheessa. Ylitys huomioidaan kaavaehdotukseen.

### **Oikaisuvaatimus**

Naapuri [REDACTED] on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän vaatii, että myönnetty lupa kumotaan kaavan ja määräysten vastaisena, ympäristöön sopimattomana sekä naapurien oikeuksia loukkaavana. Perusteiksi hän esittää, että myönnetyn luvan kohteena on uudisrakentamiskohde, joka sijaitsee alle 4 metrin etäisyydellä kiinteistöjen välisestä rajasta, osittain hänen tontillaan.

Hän myöskin kertoo, että nyt myönnetty lupa mahdollistaisi kaksikerroksisen ja osittain kolmikerroksisen rakennuksen, vaikka asemakaava sallii rakentaa enintään yksikerroksisen rakennuksen. Kellaritila, johon on nyt myönnetty lupa, on alkujaan ollut avoin, maanvarainen tila, johon on luvatta rakennettu ko. sisätilat ilman asianmukaista lupakäsittelyä.

Lisäksi naapuri viittaa oikaisuvaatimuksessa aiempiin käsittelyihin. Hän myös muistuttaa jo aiemmin ilmoittamastaan uudesta näytöstä liittyen kiistanalaisen rajapyykin sijaintiin, ja aloitettuihin toimenpiteisiin Maa- ja metsätalouden tuomion purkamiseksi.

### **Hankkeeseen ryhtyneen kuuleminen**

Salon rakennusvalvonta pyysi vastinetta hakijalta. Hakija antoi vastineen, jossa hän toteaa, että oikaisuvaatimus tulee hylätä perusteettomana, koska rakennusvalvontaviranomainen on huolellisesti perehtynyt rakennuslupahakemukseen liittyvään sääntelyyn ja ratkaissut tulkinnanvaraiset asiat selkeästi perustellen ja toimivaltansa rajoissa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on viitannut vanhoihin viranomais- ja tuomioistuinpäätöksiin, jotka eivät kuitenkaan liity nyt käsiteltävään rakennuslupa-asiaan.

### **Rakennusvalvonnan selvitys**

Rakennusvalvonta toistaa lupapäätöksessä mainitut perustelut luvan myöntämiseksi, naapurin oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista uutta asiaa, joka antaisi aiheutta muuttoa tehtyä lupapäätöstä.

Asuinrakennuksen laajentaminen kellaritilaan ei kasvata rakennuksen kerrosalaa eikä kerroslukua, koska rakennettavat tilat eivät ole ominaisuuksiltaan tai käyttötarkoitukseltaan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterissä merkitty yksikerroksiseksi. Rakennuksessa on kyllä matala, kylmä ullakko, mutta siellä ei ole asuinhuoneita eikä sinne ole muodostunut kerrosta.

Laajennusosa sijoittuu olemassa olevan rakennuksen alle, ja maanmittauslaitoksen kartta-aineiston mukaan asuinrakennus on kokonaan oman kiinteistön puolella. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa muuttaa virallisia rajoja tai tulkita rajan sijaintia eri tavalla. Asemakaavan mukaan kiinteistön rakennusala ulottuu naapurikiinteistön rajaan saakka. Hakija on palo-osastoinut naapurin puoleiset uudet ja vanhat seinärakenteet, joten kellaritilan laajennus ei näin ollen aiheuta naapurikiinteistön normaalia käyttöä eikä kohtuuttomasti rasita naapurikiinteistöä.

Luvaton parveke on tarkoitus purkaa, ja korvata pienemmällä parvekkeella, joka ylittää rannan puoleisen rakennusalan 1.2 metrillä. Parvekkeen etäisyys naapurin rajasta on yli 4 metriä. Salon kaupunkisuunnittelu on puoltanut parvekkeen rakentamista vähäisenä poikkeamana asemakaavamääräyksistä.

### **Muutoksenhaku**

Päätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen, valitusosoitus liitteenä

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää valmistelusta ilmenevin perustein oikaisuvaatimuksen.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset