

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle valitukseen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 28.02.2024 §15, oikaisuvaatimukseen annettu päätös rakennuslupapäätöksestä 2024-14, 734-639-1-13

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.02.2024 § 15

Valmistelija: tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen,
sirpa.tuominen@salo.fi, 044-778 2306

Taustaa

Kiinteistölle 734-639-1-13, [REDACTED], hakijana [REDACTED], on myönnetty rakennuslupa uuden puku-, pesu- ja löylyhuoneen rakentamiseksi kellariin, asuinkerroksessa 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. lisänäyöistä.

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 rakennusalueita.

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 tuomioistuimen 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 vaikeuta 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 60
326/10.03.00.09/2024

Valmistelija Valmistelija: tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen,
sirpa.tuominen@salo.fi, 044-778 2306

██████████ on myönnetty rakennuslupa uuden puku-, pesu- ja löylyhuoneen rakentamiseksi kellarisiin, asuinkerroksessa olevan wc-tilan suurentamiselle sekä parvekkeen rakentamiseksi.

Naapurikiinteistön omistaja ██████████ teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta päätti hylätä 28.02.2024 kokouksessaan.

██████████ on valittanut päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa asiasta viimeistään 21.05.2024 mennessä.

Valituksen perustelut

███ vaatii valituksessaan, että rakennuslupa on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä.

Valituksessaan hän kertoo, että asuinrakennus on vuonna 1953 rakennettu ilman asianmukaista rakennuslupaa. Alun perin laajennuksen kohteena olevat kellaritilat ovat olleen avoimia, joka on toteutettu jo 1990-luvulla ilman rakennuslupaa. Hän mainitsee myös, että asuinrakennus ja kellarilaajennus sijaitsevat osittain hänen kiinteistönsä puolella.

███ epäilee asuinrakennuksen kaavanmukaisuutta, hänen mielestään rakennus on kaksikerroksinen, osittain kolmikerroksinen. Lupa-asiakirjoista puuttuu leikkauskuva, joten hän on arvioinut eri kerrosten korkeutta muista lupapiirustuksista.

Lisäksi asuinrakennus sijaitsee hyvin lähellä vesirajaa, ja tuleva parveke ylittää rakennusrajan. Hän myös mainitsee, että aikaisemman hallinto- ja korkeimman hallinto-oikeuden päätösten mukaan parvekkeelle ei ole mahdollista saada rakennuslupaa vaan on purettava.

Rakennusvalvonnan lausunto valitukseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta toistaa osaltaan rakennuslupapäätöksessä ja oikaisuvaatimuksessa esittämänsä perusteet.

███ omistaman asuinrakennuksen tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa, koska alkuperäistä rakennuslupaa ei kaupungin arkistosta löydy. Kiistatta kuitenkin rakennus on ainakin noin 70 vuotta vanha. Rakennusvalvonta toteaa, että rakennusta ei voida pitää luvattomana pelkästään siitä syystä, ettei nykyinsäädännön mukaista rakennuslupaa löydy.

Rakennus on rakennettu ennen nykyistä asemakaavaa. Rakennuksessa on jo ollut kylmä ullakkokerros ja pieni kellarikellari, kun kaava on tullut voimaan. Mainittakoon kuitenkin, että kylmä ullakkokerros ei ole asuinkäytössä, eikä mataluutensa vuoksi voida siihen käyttöön luvittaakaan.

Laajennusosa sijoittuu olemassa olevan rakennuksen alle, ja maanmittauslaitoksen kartta-aineiston mukaan asuinrakennus on kokonaan oman kiinteistön puolella.

Kellarin korkeus on ilmoitettu pohjakuvassa, ja se on niin matala, että ei muodosta kerrosta. Tilojen käyttötarkoitus ei myöskään ole pääkäyttötarkoituksen mukaista asuintilaa.

Asemakaavan mukaan kiinteistön rakennusala ulottuu naapurikiinteistöön saakka. Rannan suuntaan koko asuinrakennus sijoittuu kaavan mukaiselle rakennusalalle, ainoastaan tuleva pieni parveke ylittää rakennusalan. Tähän on kaupunkisuunnittelu on antanut puoltavan lausunnon, rakennusala voidaan ylittää vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaisen lausunnon Turun hallinto-oikeudelle. Valitus tulee hylätä.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Janne Järvinen ehdotti Pia Hellströmin kannattamana seuraavaa: Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin ky osoittaa 13.5.24, että Tullintien kohteesta rajapyykki nro 51 on siirretty alkuperäisestä sijainnistaan. Näiden tietojen perusteella tämä uudisrakennuslupa on myönnetty naapurin tontille, joten ehdotan, että myönnetty lupa kumotaan. Emme voi antaa lupaa rakentaa naapurin tontille.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Järvisen ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritettuna äänestyksessä

Esittelijän pohjaehdotus sai kymmenen JAA ääntä (Leivonen, Hellsberg, Määttänen, Fontell, Järvinen, Kotilainen, Laine, Puopolo, Saari, Sarhola)

Jäsen Järvisen ehdotus sai kaksi EI ääntä (Hellström, Järvinen)

Tyhjä 0 (-)

Poissa 1 (Ojanperä)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 10 - 2 esittelijän ehdotus.

Janne Järvinen sekä Pia Hellström jättivät eriävän mielipiteen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Hallintoasiantuntija, lähettää asiakirjat Turun hallinto-oikeuteen