

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle LP-257-2023-01210

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.04.2025 § 44

911/10.03.00.00/2024

Valmistelija

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus

Lupa-arkkitehti Sihvola Arja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

1

Rakennus- ja ympäristölautakunta viittaa päätökseensä 10.12.2024 § 152

2

Valituksen osalta rakennus- ja ympäristölautakunta lausuu seuraavaa:

Vaatimukset

Valituksessa pyydetään, että päätös kumotaan, ja että määrätään kunta korvaamaan hakijoille oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut.

Valitus

Valituksessa viitataan kolmeen päätöksessä käsiteltyyn poikkeamiseen; kerroskorkeuteen, kerrosalaan ja sijoittumiseen, jotka kaikki valituksessa kiistetään.

Valituksessa viitataan järjestäen huoneistoalaan, jota päätöksessä ei ole käytetty, vaan päätöksessä on käytetty kerrosalaa. Valituksessa esitetään, että huoneistoala olisi 70 k-m². Mikäli näin on, talousrakennuksen kerrosala olisi tätäkin suurempi. Valittajalla on ilmeisesti mennyt huoneisto- ja kerrosala sekaisin.

Rakennuksen kerrosala

Päätöksessä ei väitetä, että kalteva katto olisi kielletty. Päätöksessä ei myöskään mainita, että katto lasketaan pinta-alaan. Pinta-ala on rakennus- tai huonetilakohtainen, ei rakennekohtainen. Kaltevan katon pinta-ala ei liity pohjapinta-alaan, koska pinta-ala lasketaan vaakatasossa, ei vinosti. Kerrosalaan ei lasketa 1,6 metriä matalampia tiloja, kuten valituksessa todetaan. Päätöksessä ei ole väitetty, että huoneistoalaan laskettaisiin 1,6 metriä matalampia tiloja.

Valituksessa on viitattu Rakennusvalvontojen TOP-TEN-käytäntöjen ohjeistukseen. Kyseisessä ohjeistuksessa viitataan mm. asuinrakennuksen välttämättömiin ullakolla oleviin tiloihin. Talousrakennusten osalta kaikki tilat, joissa voidaan esimerkiksi varastoida tavaraa, ovat talousrakennustilaa. Sama hierarkia toimii esimerkiksi niin, että lomarakennuksessa kerroksen alapuolella olevat tilat lasketaan varastointitiloiksi, jotka kasvattavat lomarakennuksen kerrosalaa. Riippuu siis rakennuksen käyttötarkoituksesta, miten tilat lasketaan kerrosalaan.

Todettakoon myös, että em. TOP-TEN-kortissa olevat asuinhuoneen

vaatimukset eivät koske talousrakennuksen tiloja. Päätöksessä ei esitetä, että kyseinen toinen kerros olisi asuintilaa, vaan talousrakennuksen toisessa kerroksessa olevaa talousrakennustilaa. Talousrakennuksen tiloilla ei ole samanlaisia valoisuus- ja pinta-alaminimivaatimuksia kuin asuintiloilla, muutoin kuin niiden enimmäismäärän suhteen. Talousrakennuksen kerrosalaan laskettavat tilat voivat olla monimuotoisempia ja sijoittua useammalla tavalla kuin asuinrakennuksessa, aivan kuten TOP-TEN-kortistossa on mainittu, että ullakon yhteydessä olevat asumista palvelevat välttämättömät tilat lasketaan kerrosalaan.

Tässä edelleen päätöksen leipätekstistä: Kerrokseksi tulkitaan mm. tila, mikäli sinne on pääsy portaan (ei tikkaan) kautta ja luonnonvalon saanti on riittävä suurten ikkunoiden kautta. Kerrosalaksi lasketaan myös tila, jossa edellä mainitut ominaisuudet on helposti muutettavissa täyttämään huoneen määritelmät. Ylin kerros on helposti muutettavissa kerrosalaksi rakentamalla piirustuksissa esitetty alakatto 2 millimetriä ylemmäksi, jolloin kerrosala ylittää 100 k-m². Lisäksi ulos johtava umpeen rakennettava ovi on helposti otettavissa käyttöön, jolloin toisesta kerroksesta on jopa kaksi täyskorkeata poistumistietä. Tässä tapauksessa ei ole kyseessä rakenteellinen muuttaminen, vaan rakennuksen toinen kerros täyttää nykyisellään huonetilan määritelmän. Ensimmäisestä kerroksesta voi todeta, että vaikka siitä on osa maan alla, niin se täyttää kerroksen määritelmän, koska se on pääasiallisesti maantason yläpuolella kuten piirustuksista ja valokuvista voi päätellä.

Hakemuksessa viitataan siihen, että ullakko ei ole kerros. Nyt ei kuitenkaan ole kyseessä ullakko, vaan tosiasiallisesti kerros. Kyseinen kerros, joka rajoittuu suoraan maanpintaan, ei täytä ullakon vaatimuksia.

Valituksessa (kohta 9) viitataan siihen, ettei päätöksessä voi ottaa huomioon kuviteltuja hypoteettisia tapahtumaketjuja. Tässä tapauksessa ei kyse ole kuvittelusta, vaan rakennus on tosiasiallisesti ollut jo useita vuosia käytössä. Ovi on jo rakennettu, ikkunat ovat paikallaan, ylemmän kerroksen kerroskorkeus on korkea. Lupaa haetaan jälkikäteen ja vasta sitten kun asiassa on hallintopakkokeinot otettu käyttöön. Ennen hallintopakkokäsittelyä asialle ei ole tehty mitään.

Rajaetäisyys

Päätöksessä ei ole kyseenalaistettu hakijan saamaa naapurin suostumusta rakentaa lähemmäksi rajaa kuin viisi metriä.

Rakennusluvan yhteydessä myönnetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n perusteella vähäinen poikkeaminen rajaetäisyydestä, mikäli naapuri on antanut suostumuksensa poikkeamiseen. Valituksessa viitataan rakennusjärjestyksen 6 §:ään, jossa sama asia on mainittu, mutta rakennusjärjestyksen määräys on hierakkisesti alempana kuin asetuksen määräys.

Piha-alueesta

Valituksen piha-aluetta koskevaan asiaan voi todeta, että mikäli talousrakennus olisi alun perin haettu rakennuslupa-asiana, eikä luvattomasti rakennettu sitä liian suurena ja väärään paikkaan eli sivuasunnon taakse, niin rakennusjärjestyksen mukaan sitä ei olisi voinut myöntää. Rakennusjärjestyksen mukaan ainoastaan sivuasunnon käyttöön voi rakentaa enintään 30 k-m² talousrakennuksen. Vaikka kerrosala olisi

ainoastaan 70 k-m², niin kyseessä olisi poikkeaminen rakennusjärjestyksen 19 §:n kohdasta 4, jonka viimeinen lause kuuluu seuraavasti:

"Sivuasunnon läheisyyteen, vain sen käyttöön tarkoitettuna, saa rakentaa kuitenkin vain yhden enintään 30 m²:n varasto- tai yhdistetyn autokatos- ja varastorakennuksen tai kevyen rakennelman, joka sisältyy kohdan 6 talousrakennuskerrosalaan."

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on aikaisemminkin käsitellyt kysymystä siitä, mikä on pihapiirin ja sivulomarakennuksen välinen suhde. Aikaisemmassa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä 24.1.2023 § 12 (lupanumero 22-78-POI), joka ei liity tähän asiaan mutta joka on otettava huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi, todetaan seuraavasti:

"Lomarakennusten tulisi muodostaa selkeämmin yhteinen pihapiiri. Sauna on aikoinaan myönnetty pihapiirissä sivulomarakennuksen "taakse" päälomarakennuksesta nähdessä, eli vain sivulomarakennuksen käyttöön, rakennusjärjestyksen tarkoituksesta poiketen."

Sivuasunnon "taakse" sijoitetut saunat ja talousrakennukset ovat muodostuneet ongelmaksi, jonka takia rakennustarkastajat ovat ohjanneet suunnitelmia niin, että rakennusjärjestyksen mukaiset yhteiset talousrakennukset tulee sijoittaa asuntojen väliin, tai omakotitalon yhteyteen, pois lukien 30 k-m² talousrakennusta, joka voidaan myöntää vain sivuasunnon käyttöön. Tässä tapauksessa tätä ohjausta ei ole voitu tehdä, koska rakennus on rakennettu luvatta ja lupaa haetaan jälkikäteen.

Ongelma talousrakennusten sijoittamisessa sivuasunnon yhteyteen, on uuden rakennuspaikan keinotekoinen muodostuminen. Sivuasuntoa on jo erikseen yritetty myydä erikseen vuonna 2013. (ks. liite)

Omistaja on lisäksi hakenut 15.1.2025 maanmittauslaitokselta rakennuspaikan halkomista kahdeksi tilaksi, niin että sivuasunto, luvaton autotalli ja toinen 2-kerroksinen luvatta uudelleen rakennettu talousrakennus jäävät toiselle tilalle, ja omakotitalo saunoineen toiselle tilalle. Halkomistoimituskutsussa olevan kartan mukaan rakennuspaikan talousrakennukset jäävät sivuasunnon kanssa samalle tilalle, joka osoittaa, ettei nyt kyseessä olevaa autotallirakennusta ole tarkoitettu koko rakennuspaikan käyttöön, vaan rakennusjärjestyksen vastaisesti ainoastaan sivuasunnon käyttöön. (ks. liitteet)

Poikkeamisten käsittely ja määrä

Valituksen kohdassa 22 todetaan, että kunnan velvollisuus on myöntää poikkeaminen mm. rakennusjärjestyksen 19 §:n mukaisesti. Valituksessa ei kuitenkaan yksilöidä, mistä rakennusjärjestys 19 §:n yhdeksästä kohdasta kunnan tulisi myöntää poikkeaminen. Poikkeaminen on tarkoituksenmukaisuusharkintaa eli se voidaan perustellusti myös jättää myöntämättä. Edellä mainitussa kohdassa ei kuitenkaan ole yksilöity poikkeamisen kohtaa.

Lisäksi valituksessa on esitetty, että rakennusvalvontaviranomainen olisi käsitellyt asian väärin, kun se on haetun yhden poikkeamisen sijasta käsitellyt päätöksessä kolmea poikkeamista. On totta, että lupaviranomaisen on lähtökohtaisesti tutkittava asia siinä laajuudessa kuin se on saatettu vireille. Jos kuitenkin hakemusta tutkittaessa käy ilmi, että

lupa-asian ratkaiseminen toiminnan saattamiseksi lainmukaiselle perustalle edellyttää asian tutkimista hakemusta laajemmin, viranomaisen tulee antaa toimivaltansa puitteissa tätä kokonaisuutta koskeva ratkaisu. (KHO 2017:76) Tässä tapauksessa hakemuksessa on haettu ainoastaan poikkeamista rajaetäisyydestä. Viranomaisen tiedossa on kuitenkin ollut, että myös rakennuksen sijainti, koko ja kerrosluku edellyttävät poikkeamista. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen on ratkaissut asian ottaen huomioon kaikki poikkeamisen myöntämisen edellytyksiin vaikuttavat tosiseikat.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohjeistuksessa poikkeamispäätöksen ratkaisun valmistelusta (s. 2, kohta 7) todetaan seuraavaa:

<https://www.ely-keskus.fi/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen>
(Poikkeamispäätös -opas)

"Vaikka edellytykset olisivatkin olemassa, poikkeamista ei ole kuitenkaan pakko myöntää. Tältä osin säännös mahdollistaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa."

Lopuksi

Edellä mainitun perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että valitus on hylättävä.

Kunta vastustaa vaatimusta valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Hallintoasioissa pääsääntönä on, ettei toisen osapuolen oikeudenkäyntikuluja korvata, eikä tässä tapauksessa ole perusteita poiketa pääsäännöstä.

Käsittely

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 10.12.2024 § 152 päätti hylätä poikkeamisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Hakija valitti päätöksestä.

Oheismateriaali

Valituksenalainen päätös

Valitus liitteineen

Lausuntopyyntö saapunut 19.2.2025

Myynti-ilmoitus 7.10.2013

Kutsu halkomistoimitukseen 15.1.2025

Halkomistoimituksen 1. kokouksen pöytäkirja 15.1.2025 (halkominen kesken)

Valokuva rakennuksesta

Päätöshistoria