

**Lausunto Turun hallinto-oikeudelle valitukseen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 22.1.2020 § 6, oikaisuvaatimukseen annettu päätös rakennuslupapäätöksestä 2019-631, 734-639-1-13**

3713/10.03.00.09/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.04.2020 § 46

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

### **Taustaa**

Kiinteistölle 734-639-1-13, [REDACTED], hakijana [REDACTED], on myönnetty rakennuslupa saunatilojen rakentamiseksi kellariin, pesutilan lisäämiseksi olemassa olevaan wc-tilaan sekä parvekkeen rakentamiseksi.

Kaupunki on kuullut naapurit 734-639-1-95 ja 734-639-1-325.

Naapuri 639-1-95, [REDACTED] jätti hakuvaiheessa huomautuksen, jossa hän vastusti hanketta, mm parvekkeelle ei olisi tullut myöntää lupaa, koska hänen mielestään parveke loukkaa yksityisyyttä ja yhdenvertaisen kohtelun vuoksi myöskin naapurin pitää purkaa luvattomat rakennelmat, kuten hänkin on tehnyt. Saunatilojen rakentamista hän vastusti lisääntyvän paloriskin vuoksi. Myöskään suunnitelmista ei hänen mukaansa selvinnyt, millaisesta hankkeesta on kysymys.

Lupapäätöksessä todettiin, että parveke ja saunatilat ovat aikoinaan rakennettu ilman asianmukaista lupaa. Asiaa on käsitelty eri oikeusasteissa, ja kiinteistön omistaja on velvoitettu purkamaan luvattomat rakenteet. Viranomainen voi velvoittaa vain purkamaan luvattomat rakenteet, ei hakemaan niille lupaa.

Lupahakemus voitiin käsitellä myönteisenä, edellytykset myöntää lupa täytyivät. Saunatilat sijoittuvat olemassa olevaan kellaritilaan, eikä saunatiloja pidetä palovaarallisena tilana.

### **Oikaisuvaatimus**

Naapuri 639-1-95 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän vaatii, että myönnetty lupa perutaan. Perusteiksi hän esittää, että hän on hakemassa oikaisua tilojen väliseen rajaan, hänen mukaansa kiinteistön 1-13 päärakennus on osittain hänen kiinteistön puolella.

Lisäksi hän mainitsee, että rakennuslupaa koskevat toimenpiteet ovat jo vuosia sitten tehty ilman lupaa, parveke on saanut purkutuomion, mutta entinen Perniön kunta ei hoitanut asiaa loppuun.

### **Hankkeeseen ryhtyneen kuuleminen**

Salon rakennusvalvonta pyysi vastinetta hakijalta. Hakijan edustaja, [REDACTED] antoi vastineen, jossa hän ilmoittaa, että kiinteistöjen välinen raja on selvitetty maaoikeudessa vuonna 2008 ja rajan on todettu olevan oikein. Rajaoikaisulla ei hänen mielestään liene vaikutusta rakennuslupaan.

Hakijan edustaja toteaa myös, että rakennuslupaa haetaan juuri sen takia, että kirjallista lupapäätöstä ei ole. Purkutuomio on saatu, koska parvekkeelle ei ole ollut kirjallista lupaa, ainoastaan ainoiaan saatu rakennustarkastajan suullinen lupa .

### **Rakennusvalvonnan selvitys**

Rakennustoimenpiteet, joille lupaa on haettu, kohdistuvat noin 70 vuotta olemassa olleeseen rakennukseen. Kaupungin kantakartan mukaan ko rakennus sijaitsee kokonaan oman kiinteistön 1-13 puolella, myöskin parveke sijaitsee kantakartan ja asemapiirustuksen perusteella oman kiinteistön puolella.

Parveke ja saunatilat ovat aikoinaan rakennettu ilman asianmukaista lupaa. Asiaa on käsitelty eri oikeusasteissa, ja kiinteistön omistaja on velvoitettu purkamaan luvattomat rakenteet. Viranomaisen voi velvoittaa vain purkamaan luvattomat rakenteet, ei hakemaan niille lupaa. Lupahakemus voitiin käsitellä myönteisenä. Rakennuslupa on oikeusharkintaa, jolloin lupa on myönnettävä, ellei sen hylkäämiseen ole lainmukaisia perusteita.

### **Päätöksestä tiedottaminen:**

Naapuri: [REDACTED]

### **Keskeiset sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 135

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää valmistelusta ilmenevin perustein oikaisuvaatimuksen.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Valmistelija: tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen, [sirpa.tuominen@salo.fi](mailto:sirpa.tuominen@salo.fi), 044 778 2306 ja kaupunginlakimies Antti Mäkelä, [antti.makela@salo.fi](mailto:antti.makela@salo.fi), 044 778 2302.

██████████ on tarkastusrakennusmestari myöntänyt rakennusluvan saunatilojen rakentamiseksi kellariin, pesutilan lisäämiseksi olemassa olevaan wc-tilaan sekä parvekkeen rakentamiseksi. Naapurikiinteistön omistaja ██████████ teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta päätti hylätä 22.01.2020 kokouksessaan.

██████████ on valittanut lautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa asiasta. Lausunnon määräajalle on saatu lisäaikaa 23.04.2020 saakka.

### **Valituksen perustelut**

██████████ vaatii valituksessaan parvekkeen osalta, että sille ei tulisi myöntää lupaa. Saunatilojen osalta hän vaatii, että rakennuslupapäätöksessä olevat virheelliset tiedot on korjattava ja rakennusvalvonnassa on kiinnitettävä huomiota kaikkien jätevesien johtamiseen viemäriverkkoon. Lisäksi valittaja epäilee tontin rakennuspinta-alan riittävyttä.

Valituksen perusteluina parvekkeen osalta todetaan, että parveke on rakennusalueen ulkopuolella, ja on jo rakennettu ilman rakennus- tai toimenpidelupaa. Aikaisempien oikeuskäsittelyiden mukaan parveke on purettava.

Rakennus, jossa parveke sijaitsee, on kiinteistön rajalla. Näin ollen parveke on myös rajalla, johon valittaja toteaa, ettei ole antanut suostumustaan kiinteistön rajalle rakentamiseen. Parvekkeen sijainti rajan läheisyydessä loukkaa valittajan mukaan yksityisyyttä sekä aiheuttaa epäsiisteyttä ja häiriötä, mm. parvekkeelta on heiteltu roskia tai virtsattu hänen puolelleen, sekä huudeltu asiattomuuksia. Myös parvekkeeseen kiinnitetyt palotikkaat ja sadeveden juoksuputki ovat valittajan puolella.

### **Rakennusvalvonnan lausunto valitukseen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta toistaa osaltaan oikaisuvaatimuksessa esittämänsä perusteet.

Parveke ja saunatilat ovat aikoinaan rakennettu ilman asianmukaista lupaa, ja tätä asiaa on käsitelty eri oikeusasteissa. Viranomainen on voinut ainoastaan velvoittaa purkamaan luvattomat rakenteet, ei hakemaan niille lupaa.

Lupahakemus voitiin käsitellä myönteisenä. Rakennuslupa on oikeusharkintaa, jolloin lupa on myönnettävä, ellei sen hylkäämiseen ole lainmukaisia perusteita.

Saunatilojen rakentaminen kellaritilaan ei kasvata kerrosalaa, koska tällä rakennusluvalla on myönnetty myös lupa pesutiloille asunnon varsinaiseen, olemassa olevaan kerrokseen. Näin ollen rakennuksen kerrosala ei ole kasvanut, eivätkä rakennuspaikan rakennusoikeuteen laskettavat neliöt ole muuttuneet.

Rakennusluvan lupaehdoissa on vaadittu hankkeelle erityissuunnitelmina mm. vesi- ja viemärisuunnitelmat sekä vesi- ja viemäritöiden johtaja, joka vastaa osaltaan, että työ suoritetaan suunnitelmien mukaisesti. Rakennuslupahakemuksessa on ilmoitettu, että kaikki jätevedet johdetaan yleiseen viemäriverkkoon.

Parveke on rakennettu asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Tämä seikka sinänsä on sellainen, että se on voitu hyväksyä vähäisenä poikkeamana asemakaavamääräyksistä rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Parveke on maltillisen syvyinen, avonainen rakennelma, joka avautuu järven suuntaan, eikä oleellisesti vaikuta naapurin asemaan tai yksityisyyteen. Kiinteistöjen pihamaat ja uimarannat ovat lähekkäin, parveke itsessään ei aiheuta mahdollista häiriökäyttäytymistä, eikä rakennusluvalla voidakaan ottaa kantaa järjestyshäiriöihin tai roskaamiseen.

Palotikkaat eivät aiheuta oleellista haittaa, ja kiinteistön omistajaa on kehoitettu siirtämään sadeveden juoksuputki omalle puolelle muussa yhteydessä.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa rakennuslupaa koskevassa asiassa valmistelun mukaisen lausunnon. Valitus esitetään hylättäväksi.

Pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.