

## KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

**Asia** Valituslupahakemus ja valitus

### Valituksenalainen ratkaisu

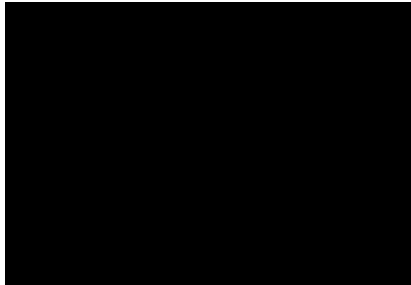
Turun hallinto-oikeuden 24.5.2022 antama päätös Dnro 20169/03.04.04.04.16/2020

**Valittaja** Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta  
Rantatie 28, 21600 PARAINEN  
[rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi)

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen  
puh. 050 596 2642

[sanna.simonen@parainen.fi](mailto:sanna.simonen@parainen.fi)

**Luvanhakijat**



### I Valituslupahakemus

1. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaiset perusteet

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että valituslupa tulee myöntää, koska se on tarpeen lain soveltamisen kannalta muissa vastaavissa asioissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi.

Hakija pitää lisäksi valituksenalaista hallinto-oikeuden tuomiota sillä tavoin sisällöllisesti virheellisenä, että sen muuttamiseen on painava syy.

Ratkaisu on tehty virheellisesti hallinnonjakosopimuksen perusteella, jossa ei ole jaettu rakennusoikeutta tarkasti kiinteistön omistajien kesken ja luvan hakijoina tällöin tulee olla molemmat kiinteistön omistajat ja koska kyseessä on yksi rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikka

Lisäksi ratkaisulla on merkitystä kuntalaisten yhdenvertaiseen kohtelemiseen. Vierasmajan, eli talousrakennuksen rakentamismahdollisuus samankaltaisilla rakennuspaikoilla on olemassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen oikeus.

## II Valitus

### Vaatimukset

Turun hallinto-oikeuden päätös tulee kumota ja aikaisempi rakennuslupapäätös saattaa voimaan.

### Perustelut

#### 1. Kiinteistö, rakennuspaikka ja hallinnanjakosopimus

Kiinteistö 445-508-2-159 (Grönudda) on kooltaan 6500 m<sup>2</sup> ja sijoittuu alueella voimassa olevan 20.6.1995 keskusta seudun yleiskaavan AO-kaava-alueelle. Kiinteistöllä on yksi rakennuspaikka, johon voi rakentaa Paraisten rakennusjärjestyksen 13.2 mukaan olemassa olevan päärakennuksen lisäksi talousrakennuksia; sauna 30 m<sup>2</sup>, vierasmaja 25 m<sup>2</sup> sekä muita talousrakennuksia 80 m<sup>2</sup>.

Sauna ja vierasmaja luokitellaan molemmat rakennusjärjestyksessä talousrakennuksiksi. Kohdan 15.3 mukaan rakennuksia tai rakennusten osia voidaan rakentaa terassin kautta yhtenäisiksi, ja enintään 25 m<sup>2</sup> saunarakennus ja enintään 25 m<sup>2</sup> vierasmaja voidaan rakentaa yhteisen katon alle ja ne ovat sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Etäisyys lasketaan katetusta terassista.

Kiinteistölle on rakennettu päärakennus, sauna sekä autokatos, mutta vierasmajan rakennusoikeus on käyttämättä. Kiinteistön omistajat ovat tehneet hallinnanjakosopimuksen, joka on kirjattu rasiustodistukseen. Molemmat kiinteistön omistajat ovat rakennusluvan hakijoina.

Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistön omistajat ovat sopineet kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten hallitsemisesta, mutta eivät kiinteistöön kohdistuvan rakennusoikeuden jakamisesta tarkalleen. Hakijoiden omistamalla kiinteistöllä on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukainen päärakennus, joka mahdollistaa rakennusjärjestyksen mukaisten rakennuslupien myöntämisen talousrakennuksille, joka vierasmajarakennus on.

Turun hallinto-oikeus on kumonnut kiinteistön omistajien yhdessä hakeman rakennusluvan vedoten siihen, ettei suunniteltu talousrakennus palvele olevaa päärakennusta, sillä kiinteistön omistajat ovat tehneet kiinteistöön kohdistuvan hallinnanjakosopimuksen, jossa he sopivat kiinteistöllä olevien rakennusten ja alueiden hallinnasta.

## **2. Vierasmajan talousrakennuksena ja rakennusoikeus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mitä 1 momentissa säädetään, ei edellä mainitun pykälän 3 momentin 4 kohdan mukaan koske olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista. Paraisten 20.9.2019 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen 13.2 mukaan talousrakennusten, kuten saunarakennuksen kerrosala voi olla 30 m<sup>2</sup>, vierasmajan 25 m<sup>2</sup> ja muiden talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi olla 80 m<sup>2</sup>.

Korkein hallinto-oikeus on 18.12.2006 (taltionumero 3482) päätöksensä perusteluina todennut, että vierasmajaa on pidettävä olemassa olevaan lomarakennukseen liittyvänä maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena. Suunniteltu rakennushanke ei näin ollen edellyttänyt poikkeusta maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 1 momentin säädetystä rakentamisrajoituksesta eikä hallinnanjakosopimuksella ole vaikutusta vierasmajan rakentamisoikeuteen.

Turun hallinto-oikeuden kumoaman lupahakemuksen kohteena oleva, rantavyöhykkeelle sijoittuva talousrakennus on kokonaiskerrosalaltaan 20 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalla on entuudestaan rakennusjärjestyksen 13.2 mukainen on sauna, jonka kerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Haettu rakennuslupa koski edellä kuvatun saunan kanssa saman katon alle rakennettavan vierasmajan eli talousrakennuksen rakennusjärjestyksen 13.2 mukaista 25 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Vierasmaja on yksihuoneinen, yksinkertainen rakennus, jonka varusteena on vain tulisija, ei muita varusteita tai huoneita. Kun otetaan huomioon rakennuksen sisältämistä tiloista saatu selvitys sekä erityisesti se seikka, ettei tiloissa ole keittonurkkausta tai muuta loma-asunnon käyttöön viittaavaa, rakennusta voidaan pitää sen koon ja varustustason vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena. Kiinteistön omistajien tekemä hallinnanjakosopimus ei poissulje kiinteistön rakennusoikeuden käyttämistä.

## **3. Rantavyöhykkeelle rakentaminen ja rakennuspaikalle sijoittuminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 5 kohdan mukaan, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske olemassa olevan rakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Tapauksessa saunarakennuksen yhteyteen suunnitellun vierasmajan rakennushankkeen seurauksena olemassa olevan, rantavyöhykkeellä sijaitsevan saunarakennuksen

käyttötarkoitus tai huonetilajärjestelyt eivät muutu. Kun otetaan huomioon kaikki edellä lausuttu, saunan viereen rakennettava vierasmajarakennus ei edellä kerrotuissa olosuhteissa olennaisesti muuta saunarakennuksen käytön vaikutuksia.

Vierasmajan rakennushanke ei edellytä poikkeamista suunnittelutarpeesta ranta-alueella, koska kyseessä on varustukseltaan ja rakenteeltaan vähäinen ja vaatimaton rakennus, talousrakennus, jota ei ole pidettävä päärakennuksena.

Kun otetaan lisäksi huomioon, että vierasmaja rakennetaan rannasta kauemmas kuin nykyinen saunarakennus, voidaan etäisyydestä poikkeamista pitää vähäisenä poikkeamisena säännöksistä.-Rannan etäisyyteen kohdistuvan vähäisen poikkeamisen perusteena on tapauksessa todettava myös se, että jo ennestään olemassa olevan saunarakennuksen etäisyys rannasta on 15,4 – 17 metriä. Rakennusten etäisyydet on mitattu meren lahden poukaman pohjaosasta, jolloin rannan etäisyydestä poikkeamista voidaan pitää merkitykseltään vähäisenä, sillä mikäli rantaviiva merkitään poukaman reunojen kohdilta suoraksi, on rannan etäisyys lähes 25 metriä rakennuksen terassirakenteista. Etäisyydestä rantaviivasta poikkeamista on katsottu MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena, koska maisemallinen vaikutus tai vaikutus naapuriin on korkeintaan positiivinen rakennuksen sijoituessa näin sijoitettuna kauemmas naapurin rajasta kuin se olisi ollut mahdollista erillisenä rakennuksena.

Rakennuksen asemoinnista on syytä tuoda esille aiemmin esitetyn lisäksi myös, että rakennuksen sijainti naapurin rajasta on minimissään 10,4 metriä. Saunarakennuksen yhteyteen rakennettavan vierasmajan naapurin saunarakennusta lähimmän kulman etäisyys on 33 metriä naapurin saunarakennuksesta ja naapurin päärakennuksesta 59 metriä. Rakennus ei muodosta yhtenäistä lautaseinää tai muuta yhtenäistä rakennelmaa, vaan rakennus koostuu lautaseinästä ja avoimesta kuistin osasta. Rakennuksen maakorkeus on 3,395 metriä sokkelin korkeus lisättynä ja rakennuksen korkeus on 5,9 metriä merenpinnasta mitattuna. Rakennuksessa on loiva harjakatto. Rakennus on vaatimaton, tavanomainen talousrakennus, joka sijoittuu suunnitellulle rakennuspaikalle ympäristöön sopivasti ja se ei aiheuta merkittävää haittaa naapurin rakennuspaikalle tai sen käytölle.

**Laati**

7.6.2022 Paraisilla

Sanna Simonen

johtava rakennustarkastaja