

## Valituslupahakemus korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 79  
875/10.03.00/2022

### Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Turun hallinto-oikeus on tehnyt päätöksen H 838/2022 24.5.2022 rakennusluvasta kiinteistölle 445-508-2-159. Hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen ja hylkää lupahakemuksen. Rakennuslupapäätös on hylätty perusteella, että kyseessä ei ole MRL 72 §:n mukainen pääarakennukseen kuuluva talousrakennus, koska kiinteistön omistajilla on hallinnanjakosopimus, jossa vierasmaja sisältyy saunarakennuksen puoleiselle hallinta-alueelle.

Rakennuspaikan omistavat kaksi henkilö, jotka molemmat ovat olleet rakennusluvan hakijoina. Rakennuspaikkana toimii kiinteistö, joka on keskustan osayleiskaava AO-alueella, kooltaan rakennuspaikka on 6500 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla on entuudestaan pääarakennus, loma-asunto, saunarakennus sekä autosuoja. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalla voi olla tämän lisäksi vierasmaja maksimissaan 25 m<sup>2</sup> sekä muita talousrakennuksia 80 m<sup>2</sup> saakka.

Hallinnanjakosopimuksessa ei ole jaettu rakennusoikeutta tai rakennusoikeutta rakennustyypeittäin. Rakennuspaikkaa ei ole mahdollista kaavan voimassaoloaikana jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, vaan kyseessä on yksi rakennuspaikka.

Rakennuslupahakemuksessa 445-2020-175 on haettavana vierasmajarakennus.

Vierasmaja sisältää yhden huoneen, jossa on tulisija, ei muita varusteita.

Rakennusta on pidettävä ominaisuuksiltaan ja varustuksiltaan talousrakennuksena ja näin varustettuna se ei ole verrattavissa loma-asuntoon. 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

Rakennus on suunniteltu saunan läheisyyteen niin, että rakennusten välillä on katettu terassi. Vierasmajan etäisyys rannasta on 19,4 metriä ja avoterassin etäisyys rannasta 17 metriä. Rakennus sijaitsee poukamassa ja etäisyydet on mitattu poukaman pohjasta. Mereltä katsottuna rakennuksen sijainti ei näytä poikkeavalta. Rakennusjärjestys, kohta 15.3 sallii, että vierasmaja, enintään 25 m<sup>2</sup> ja saunarakennus, enintään 25 m<sup>2</sup> voidaan rakentaa yhteisen katon alle. Tällöin rakennukset on sijoitettava 25 m päähän rantaviivasta. Etäisyydestä rantaviivasta poikkeamista on katsottu MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena, koska maisemallinen vaikutus tai vaikutus naapuriin on korkeintaan positiivinen rakennuksen sijoittuessa näin sijoitettuna kauemmas naapurin rajasta kuin se olisi ollut mahdollista MRL § mukaisesti.

Hallinto-oikeus on antanut päätöksen vain toiselle hakijoista, vaikka hakijoina ovat olleet molemmat kiinteistön omistajat.

Ratkaisulla on merkitystä kuntalaisten yhdenvertaiseen kohtelemiseen.

Vierasmajan, eli talousrakennuksen rakentamismahdollisuus on samankaltaisilla rakennuspaikoilla rakennusjärjestyksen mukaan.

### Liite

Valituslupahakemus ja valitus  
Turun Hallinto-oikeuden päätös 24.5.2022

### Oheismateriaali

[Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 19.8.2020 §121, linkki](#)

<b>Esittelijä</b>	Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Rakennus- ja ympäristölautakunta hakee valitusoikeutta Turun hallinto-oikeuden laatimalle päätökselle H 838/2022 24.5.2022 korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Perusteena valitusluvan hakemiselle on, että Turun hallinto-oikeus on antanut päätöksen virheellisesti vain toiselle hakijoista, vaikka hakijoina ovat olleet molemmat kiinteistön omistajat, mikä on virheellistä edellä mainitun rakennusoikeuden jakamattomuuden vuoksi 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.
<b>Päätös</b>	<p>Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Laura Wickströmin kannattamana, että rakennus- ja ympäristölautakunta ei hae valitusoikeutta korkeimmasta hallinto-oikeudesta, vaan hyväksyy Turun hallinto-oikeuden päätöksen.</p> <p>Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattavat äänestävät Ei.</p> <p>Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 9 Jaa-ääntä 2 Ei-ääntä Äänestämättä jätti 0</p> <p>Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä esittelijän ehdotuksen. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.</p> <hr/>
<b>Jakelu</b>	Korkein hallinto-oikeus