

## Oikaisuvaatimus koskien toimenpidelupaa jätekatosta varten Kyrkängissä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.03.2023 § 32  
1618/10.03.00/2022

### Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

██████████ ovat 5.12.2022 jättäneet oikaisuvaatimuksen, joka koskee lupainsinöörin päätöstä 2022-920 toimenpideluvan myöntämisestä jätekatoksen rakentamista varten kiinteistölle 445-444-2-60. Muutoksenhakijat vaativat toimenpideluvan kumoamista.

Asunto Oy Hessundin Kuusikolle myönnettiin toimenpidelupa jätekatoksen rakentamista varten A-talon autotallin taakse, 5 metrin etäisyydelle autotallirakennuksesta.

### Oikaisuvaatimus

Muutoksenhakijoiden mukaan asunto-osakeyhtiö omistaa maa-alueen, jolle jätekatokselle haetaan toimenpidelupaa, muttei hallitse sitä yhtiöjärjestyksen mukaan. Oikaisuvaatimukseen on liitetty yhtiöjärjestyksen karttaliitteet, joista hallintaoikeudet käyvät ilmi. Lisäksi muutoksenhakijat ovat liittäneet oikaisuvaatimukseen oman tulkintansa alueista suhteessa ilmakehuun. Muutoksenhakijoiden mukaan yhtiö ei ole saanut kyseistä aluetta hallitsevien osakkaiden suostumusta jätekatoksen sijoittamiseen, vaan osakkaat ovat päin vastoin kieltäneet alueen käytön. Muutoksenhakijat väittävät lisäksi, ettei yhtiö ole tehnyt päätöstä toimenpideluvan hakemisesta eikä siitä, kuka toimenpidelupaa saa hakea.

### Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan vastine oikaisuvaatimukseen

Hallituksen puheenjohtaja on 12.12.2022 puheenjohtajan ominaisuudessa jättänyt yhtiön vastineen oikaisuvaatimukseen. Vastineen mukaan yhtiö on yhtiökokouksessaan 6.6.2022 yksimielisesti päättänyt uuden jätekatoksen sijoittamisesta yhtiön kenttäalueelle. Yhtiön hallitus on 29.6.2022 pitänyt kokouksen maastossa ja paikan päällä sopinut jätekatoksen tarkasta paikasta. Myös ██████████ oli läsnä tässä kokouksessa. Hallitus on 19.9.2022 päättänyt hakea toimenpidelupaa. Oikaisuvaatimuksen liite 3 ei ole yhtiön virallinen kartta. Karttaliite kuvaa ainoastaan ██████████ henkilökohtaista näkemystä hallinta-alueista ja on törkeä yritys johtaa viranomaiset harhaan. Hallituksen puheenjohtajan mukaan rakennusten sijainnit yhtiön kartalla ja ilmakehussa poikkeavat kuitenkin hieman toisistaan. Puheenjohtaja toteaa lopuksi, että alue, johon jätekatos on tarkoitus sijoittaa, sijoittuu kiistatta yhtiön hallinta-alueelle.

### Taloyhtiön hallituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Taloyhtiön hallitus on kokouksessaan 25.1.2023 käsitellyt ██████████ oikaisuvaatimusta. Kokouksessa toistettiin pääasiassa hallituksen puheenjohtajan jo aikaisemmin vastineessaan esittämät asiat. Todettiin, että ██████████ on osallistunut kaikkiin kokouksiin yhtiön edustajana ja ollut mukana hyväksymässä jätekatoksen sijoittamista toimenpideluvassa esitetyille paikalle. Yhtiökokouksessa muutoksenhakijoiden mielipidettä jätekatoksen sijoittamisesta oli kysytty erikseen ja molemmat olivat vastanneet, että paikka sopii heille. Hallitus päätti yksimielisesti edellyttää, että ██████████ vetävät oikaisuvaatimuksensa takaisin. Hallituksen näkemyksen mukaan ██████████

██████████ ovat esteellisiä jättämään oikaisuvaatimuksen asiassa, koska ████████ on osallistunut kaikkiin jätekatosta koskeviin päätöksiin hallituksen jäsenenä, eikä ole mitään todisteita siitä, että alue, johon jätekatos ollaan sijoittamassa, olisi ████████ hallinnassa. ████████ jättämä karttaliite ei vastaa todellisuutta. Oikaisuvaatimuksen muut väitteet eivät pidä paikkaansa.

#### Selvitys

Asunto Oy Hessundin Kuusikon yhtiökokouksessa 6.6.2022 päätettiin hankkia uusi jätekatos, joka sijoitettaisiin yhtiön yhteiselle alueelle.

Jos muutos tai esimerkiksi laajennus vaatii viranomaisen lupaa, hallituksen on osakeyhtiölain (1599/2009) 5 luvun 5 §:n mukaan haettava lupaa. 25.1.2023 päivätyn hallituksen pöytäkirjan mukaan hallitus on päättänyt hakea toimenpidelupaa jätekatosta varten kokouksessaan 19.9.2022.

Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen puheenjohtajalla on yksin yhtiön nimenkirjoitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan hakijan on liitettävä hakemukseen selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Asunto Oy Hessundin Kuusikon yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaat hallitsevat asuntojensa lisäksi myös asuntoa ympäröivää maa-alueita. Alueet käyvät ilmi yhtiöjärjestykseen liitetystä karttaliitteestä.

Muutoksenhakijat ovat tehneet oman tulkintansa alueista suhteessa ilmakehuun. Muutoksenhakijoiden tulkinnan mukaan yhtiön kartan mittasuhteet ovat pielessä ja rakennukset on sijoitettu virheellisesti, mikä merkitsee sitä, että jätekatos sijoitettaisiin alueelle, jota muutoksenhakijat hallitsevat.

Karttojen nopea tulkinta osoittaa, että muutoksenhakijat ovat oikeassa siinä, että yhtiön kartta ei vastaa todellisuutta. Tämä merkitsee sitä, että alueita ja hallintaoikeutta koskevien selvitysten perusteella on mahdotonta ratkaista, sijoittuisiko jätekatos todellisuudessa yhtiön yhteisessä käytössä olevalle alueelle vai ei.

Hallituksen pöytäkirjassa sanotaan, että muutoksenhakijoiden mielipidettä jätekatoksen paikasta on kysytty erikseen yhtiökokouksessa 6.6.2022, mutta tämä ei käy ilmi pöytäkirjasta. Näin ollen jätekatoksen sijoittamiselle ei ole kirjallista suostumusta, mikäli alue, johon jätekatos on tarkoitus sijoittaa, on muutoksenhakijoiden hallinnassa. Kun ████████ on osallistunut hallituksen kokouksiin, hän on edustanut yhtiötä, ei itseään osakkaana tai tietyn alueen hallintaoikeuden haltijana.

Toimenpidelupa myönnettiin yhtiökokouksen päätöksen perusteella, jonka mukaan jätekatos sijoitettaisiin asunto-osakeyhtiön yhteiselle alueelle.

Koska yhtiön ja muutoksenhakijoiden välillä on erimielisyyksiä rakennuspaikan hallintaoikeudesta, on epäselvää täytyvätkö edellytykset toimenpideluvan myöntämiselle. Näin ollen tällä hetkellä on mahdotonta päättää, tuleeko oikaisuvaatimus hyväksyä vai hylätä.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole tulkita epäselviä selvityksiä hallintaoikeudesta eikä ratkaista yhtiön ja osakkaiden välisiä erimielisyyksiä.

#### **Liite**

Toimenpidelupa 2022-920  
Asemapiirros

Oikaisuvaatimus liitteineen  
Hallituksen puheenjohtajan vastine 12.12.2022  
Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023  
Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta 6.6.2022  
Yhtiöjärjestyksen karttaliite  
Kaupparekisteriote

**Esittelijä**

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

**Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että lautakunta ei voi hyväksyä eikä hylätä oikaisuvaatimusta tällä hetkellä saatavilla olevien asiakirjojen perusteella. Asunto Oy Hessundin Kuusikko kehoitetaan näin ollen jättämään 17.4.2023 mennessä päivitetty ja osakkaiden hyväksymä selvitys alueen hallintaoikeuksista. Ellei päivitettyä selvitystä hallintaoikeuksista jätetä määräajassa, asia ratkaistaan tällä hetkellä saatavilla olevien asiakirjojen perusteella. Johtava rakennustarkastaja voi tarvittaessa pidentää määräaikaa asiakirjojen jättämiselle.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu**

Muutoksenhakijat, As Oy Hessundin Kuusikko / Eve Mikone, lupainsinööri