

## Oikaisuvaatimus koskien toimenpidelupaa jätekatosta varten Kyrkängissä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.03.2023 § 32

### 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.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.04.2023  
1618/10.03.00/2022

**Valmistelija**

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916  
[etunimi.sukunimi@parainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@parainen.fi)

Yhtiön juristi on 21.3.2023 jättänyt muutoksenhakijoiden valitusoikeutta koskevan kannanoton täydentämään yhtiön hallituksen laatimaa selvitystä. Juristin mukaan muutoksenhakijoilla ei ole oikeutta hakea muutosta päätökseen toimenpideluvan myöntämisestä jätekatosta varten Kyrkängissä, koska jätekatos rakennettaisiin taloyhtiön kiinteistölle eikä päätös vaikuta muutoksenhakijoiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. As Oy Hessundin Kuusikko vaatii, että oikaisuvaatimus hylätään lähinnä siitä syystä, että muutoksenhakijoilla ei ole valitusoikeutta.

Osakkaan valitusoikeus ratkaistaan tapauskohtaisesti. Koska jätekatos on tarkoitus sijoittaa niin, että alueen asukkaat suurella todennäköisyydellä liikkuvat muutoksenhakijoiden hallinnassa olevalla alueella päästäkseen jäteastioille, päätöksen on katsottava vaikuttavan suoraan muutoksenhakijoiden oikeuteen ja etuun, riippumatta siitä, onko jätekatoksen suunniteltu sijoituspaikka yhtiön tai muutoksenhakijoiden hallinnassa.

“Ote hallituksen pöytäkirjasta 25.1.2023” -liitettä ei valmistelijan virheen vuoksi koskaan liitetty rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.3.2023 pidetyn kokouksen esityslistaan. Valitettavasti kukaan ei ollut huomannut virhettä ennen kuin päätös päivitetyn hallintaoikeuksia koskevan selvityksen pyytämisestä annettiin tiedoksi asunto-osaakeyhtiölle.

Pöytäkirja mainittiin kuitenkin tekstissä ja päätöksestä oli lyhyt tiivistelmä, joka sisälsi valmistelijan mielestä olennaiset asiat. Teksti, jonka hallituksen puheenjohtaja 20.3.2023 ilmoitti olevan hallituksen päätöksen tärkein osa ja yhtiön virallinen kannanotto, jätettiin pois tiivistelmästä, koska se ei todista

kiistattomasti yhtiön hallintaoikeutta, vaan pelkästään vahvistaa, että kyseisen alueen hallintaoikeudesta on erilaiset käsitykset. Tästä syystä taloyhtiölle haluttiin antaa mahdollisuus jättää päivitetty ja osakkaiden hyväksymä selvitys (päivitetty karttaliite) alueen hallintaoikeuksista, jotta "todistusaineisto" ei koostuisi pelkästään hallituksen sanasta muutoksenhakijoiden sanaa vastaan, vaan että hallintaoikeudet voitaisiin todeta puolueettomasti.

#### Hallituksen hallintaoikeutta koskeva kannanotto

**██████████** teettämän valituksen liitteenä oleva kartta ei vastaa todellisuutta.

*Rakennus A:n autotallin koillispuolen rakennuksen pituussuuntaisen hallinta-alueen rajaa ei ole koskaan muutettu heidän esittämällään tavalla loitommalle autotallista. Yhtiön virallisen ja yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan hallinta-alueiden laajutta osoittavan kartan mukaan voidaan todeta, että autokatoksen takana olevan hallinta-alueen rajaa osottava merkintä sijaitsee noin yhden metrin etäisyydellä autotallin ulkoseinästä. Tästä ulompana oleva alue on yhtiön yhteisaluetta.*

*Toimenpideluvan mukainen etäisyys on ko. autokatoksen ulkoseinästä noin viiden metrin etäisyydellä.*

Koko pöytäkirjaote on liitteenä.

Valmistelun liitteenä ollut teksti "hallituksen puheenjohtajan vastine 12.12.2022" on todennäköisesti se teksti, johon viitataan hallituksen päätöksen liitteenä. Teksti sisältää puheenjohtajan tulkinnat yhtiöjärjestyksen karttaliitteestä suhteessa todellisuuteen (ilmakuva). Tulkintojen lähtökohtana on A-talon autotallin itäinen kulma ja Kuusikko-niminen tie. Karttakuvat ovat melko epäselviä, mutta niistä on kuitenkin erotettavissa, että asuinrakennukset eivät pysy kullekin asunnolle kuuluvilla hallinta-alueilla.

Alueet voidaan tulkita usealla eri tavalla lähtökohdasta riippuen. Lähtökohtana pitäisi kuitenkin olla se, että jokainen asuinrakennus on sijoitettu omalle alueelleen. Tämä lienee ollut tarkoitus ja on varmasti kaikkien osakkaiden lähtökohta. Yhtiön tulkinta ei myöskään osoita koko alueen rajausta. Tulkintaa ei voi tehdä erikseen jokaisessa erillisessä tapauksessa tai osalle alueesta. Muutoksenhakijoiden tulkinta alueista on yhtä todennäköinen. On todennäköistä, että aluetta ei ole toteutettu aivan yhtiöjärjestyksen kartan mukaisesti, minkä jälkeen sen päivittäminen ei ole tullut mieleen. Toinen syy siihen, miksi kartta ja todellisuus eivät vastaa toisiaan, saattaa olla se, että karttapohja ei ole ollut niin tarkka esimerkiksi tien linjauksen suhteen. Hallituksen selvitystä ei kuitenkaan voida pitää kiistattomana selvityksenä hallintaoikeuksista. Selvityksessä ei esitetä perusteita sille, miksi juuri A-talon autotallin itäinen kulma ja suoraan sen alapuolella kulkeva Kuusikko-tien osa olisivat käytännössä ainoat kohdat, joissa kartta vastaa todellisuutta. On varmasti täysin totta, että ei myöskään ollut tarkoitus, että muutoksenhakijoiden hallinnassa oleva alue ulottuisi niin pitkälle kuin muutoksenhakijoiden tulkinnassa, mutta ilman tarkempaa karttaa ei ole mahdollista ratkaista, kenen hallinnassa jätekatoksen sijoituspaikaksi suunniteltu alue on.

Kun yhtiöjärjestyksessä on päätetty jakaa piha-alueiden hallintaoikeus pysyvästi osakkaiden välillä, yhtiön hallintaan ei ole jätetty asuntojen välittömässä läheisyydessä olevia alueita, ei edes alueella liikkumista varten tarkoitettuja alueita. Tämä vaikeuttaa yhteisten toimintojen, kuten nyt suunnitellun yhteisen jätekatoksen, luomista alueelle.

Koska asuntoyhtiö lautakunnan pyynnöstä huolimatta on päättänyt olla toimittamatta osakkaiden hallinnassa olevat alueet / yhtiön hallinnassa olevat alueet kiistattomasti osoittavaa päivitettyä karttaa, on todettava, että edellytykset toimenpideluvan myöntämiselle eivät täyty. Jätekatokselle ei voida myöntää ehdollista lupaa siten, että lupa myönnettäisiin sillä edellytyksellä, että alue osoittautuu olevan yhtiön hallinnassa tai että jätekatos rakennetaan yhtiön hallinnassa olevalle alueelle. Alueen hallintaoikeus tulee olla selvitetty, kun lupa myönnetään, muutoin hakemus on hylättävä.

Alkuperäinen päätös on myönnetty asuntoyhtiön hallintaoikeutta koskevien asiakirjojen (lainhuuto) perusteella ja sen olettamuksen perusteella, että jätekatoksen sijoituspaikaksi suunniteltu alue on yhtiön hallinnassa (yhtiökokouksen pöytäkirja 6.6.2022). Yhtiöjärjestyksen karttaliite ei ollut toimitettujen asiakirjojen joukossa. Jos olisi ollut tiedossa, että yhtiö on jakanut piha-alueiden hallintaoikeuden, olisi myös vaadittu selvitystä siitä, miten jäteastialle on tarkoitus kulkea, koska kartan mukaan alueelle ei vaikuta kulkevan osakkaiden yleisessä käytössä olevaa luontevaa tietä tai polkua. Jos kulku on tarkoitus järjestää muutoksenhakijoiden hallinta-alueen kautta, tähän olisi vaadittu heidän suostumuksensa.

Asuntoyhtiö voi panna vireille uuden hakemuksen päivitettyään yhtiöjärjestyksen karttaliitteen ja asemapiirroksen. Vaihtoehtoisesti yhtiö voi jättää hakemuksen jätekatoksen sijoittamisesta kauempana sijaitsevalle paikalle, jotta ei olisi epäselvää, onko alue yhtiön hallinnassa.

**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  
Kannanotto 21.3.2023

**Esittelijä**

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

**Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja kumota lupainsinöörin päätöksen 2022-920 toimenpideluvan myöntämisestä jätekatoksen rakentamista varten kiinteistöllä 445-444-2-60, koska selvitys jätekatoksen suunnitellun sijoituspaikan hallintaoikeudesta on riittämätön.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Jakelu**

Muutoksenhakijat, Asunto Oy Hessundin Kuusikko / Eve Mikone, lupainsinööri