

## Lausunto Turun hallinto-oikeudelle koskien valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä kumota toimenpidelupa jätekatosta varten

Rakennus- ja ympäristölautakunta 23.08.2023  
1618/10.03.00/2022

### Valmistelija

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

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa koskien Asunto Oy Hessundin Kuusikon valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä [5.4.2023 §:ssä 56](#) kumota lupainsinöörin päätös 2022-920 toimenpideluvan myöntämisestä jätekatoksen rakentamista varten kiinteistöllä 445-444-2-60, koska selvitys jätekatoksen suunnitellun sijoituspaikan hallintaoikeudesta on riittämätön.

Lausunto oli jätettävä viimeistään 23.6.2023. Hallinto-oikeus on myöntänyt lisää aikaa lausunnon jättämiselle 31.8.2023 saakka.

### Valitus ja vaatimukset

Asunto Oy Hessundin Kuusikko vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen toimenpideluvan kumoamisesta ja palauttaa toimenpideluvan voimaan.

Taloyhtiö perustelee vaatimustaan ensisijaisesti sillä, että [REDACTED] ei ole ollut asiassa valitusoikeutta, koska jätekatoksen sijoittaminen ei vaikuta välittömästi valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Taloyhtiön mukaan valittajilla ei ole muutakaan valitusoikeuden perustetta. Jätekatos on tarkoitus sijoittaa taloyhtiön kiinteistölle taloyhtiön hallinnassa olevalle alueelle.

Taloyhtiöllä ja [REDACTED] on eriävät näkemykset hallinta-alueiden rajoista. Taloyhtiön mukaan [REDACTED] voivat saattaa asian käräjäoikeuden ratkaistavaksi ja samalla vaatia jätekatoksen rakentamisen keskeyttämistä siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisella tuomiolla ratkaistu. Koska [REDACTED] on asiassa käytettävissä muita oikeusturvakeinoja, heillä ei taloyhtiön mukaan ole oikeutta hakea muutosta lupapäätökseen.

Valituksen mukaan [REDACTED] ei myöskään voi olla oikeutta hakea muutosta päätökseen sen olettamuksen perusteella, että teoriassa läpikulku muutoksenhakijoiden hallinta-alueen läpi on mahdollista. Valituksen mukaan kaupunki on perustanut ratkaisunsa tältä osin virheelliseen tulkintaan. Valituksen mukaan yhtiökokouksessa 6.6.2022 todettiin, että kaikilla huoneistoilla on kulku jätekatokselle Skråbbontien kautta. Nyt valituksessa esitetään, että kulku roskakatosalueelle on mahdollista myös asuntojen B3, B4 ja C5 hallinta-alueiden kautta ja että lisäksi A1-asunnon autotallin vieressä on 3–4 metrin levyinen kulkuväylä alueelle.

Taloyhtiö katsoo, että se on toimittanut riittävän selvityksen alueen hallintaoikeudesta. Jätekatos on tarkoitus sijoittaa viiden metrin päähän A-talon autotallista, joka taloyhtiön mukaan on yhtiöjärjestyksen liitekartan perusteella selvästi taloyhtiön hallinta-alueella.

Taloyhtiön mukaan on riidatonta, ettei hallinta-aluekartta ole tarkassa mittasuhteessa talojen ja autotallien välisten etäisyyksien osalta. Valituksessa yhtiö esittää oman näkemyksensä kartan ja hallinta-alueiden tulkinnasta.

Valituksen mukaan kaupunki on perustanut päätöksensä karttaan, jonka [REDACTED] ovat jättäneet tukena näkemykselleen hallinta-alueista ja joka taloyhtiön mukaan on virheellinen.

Taloyhtiö katsoo, että kaupungin olisi tullut hylätä oikaisuvaatimus valittajien virheellisen selvityksen perusteella.

#### Vastine valituksen vaatimukseen

Osakkaalla ei automaattisesti ole oikeutta hakea muutosta taloyhtiölle myönnettyyn lupapäätökseen, vaan oikeus ratkaistaan tapauskohtaisesti. Tässä tapauksessa lautakunta on katsonut, että [REDACTED] on oikeus hakea muutosta, koska on todennäköistä, että taloyhtiön yhteinen jätekatos sijoitettaisiin [REDACTED] hallinnassa olevalle alueelle.

Toimenpidelupa myönnettiin alun perin taloyhtiön jättämien asiakirjojen (= asemapiirroksen) perusteella ja olettaen jätekatoksen suunnitellun sijoitusalueen olevan yhtiön hallinnassa. Taloyhtiö ei ole jättänyt tietoa siitä, että se olisi jakanut piha-alueita koskevaa hallintaoikeutta. Jos tämä olisi ollut tiedossa, lupaa ei olisi myönnetty ennen alueen hallintaoikeuden perusteellista selvittämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Tämän selvityksen on oltava kiistaton. Rakennusvalvonnan tehtävä ei ole tulkita epäselvää hallintaoikeutta. Yhtiöjärjestyksen karttaliite ei vastaa todellisuutta esimerkiksi asuinrakennusten ja autotallien välisten etäisyyksien osalta. Näin ollen karttaa on tulkittava. Kun kaikki eivät ole yhtä mieltä tulkinnasta, alueen hallintaoikeutta ei voida pitää kiistattomana. Tästä syystä rakennus- ja ympäristölautakunta päätti pyytää päivitettyä ja osakkaiden hyväksymää selvitystä alueen hallintaoikeuksista, eli käytännössä päivitettyä karttaliitettä. Yhtiö päätti lautakunnan kehoituksesta huolimatta olla jättämättä päivitettyä karttaliitettä.

Kaupparekisterin tiedot ovat julkisia kaikille ja näin ollen myös yhtiöjärjestykset liitteineen. Jokaisella on oikeus saada tiedoksi rekisteriin kirjatut tiedot. Näin ollen on tärkeää, että rekisterin tiedot ovat ajan tasalla, luotettavia ja todellisuutta vastaavia.

Taloyhtiö ei myöskään vaikuta säilyttäneen omassa hallinnassaan alueita piha-alueella kulkua varten, ei edes tien osalta. Valituksessa esitetään nyt, että jätekatokselle on kulku Skråbbontien tai muiden talojen hallinta-alueiden kautta. Tämä ei kuitenkaan ilmene sen kokouksen pöytäkirjasta, johon viitataan. On kuitenkin todennäköistä, että roskapussia viedessä käytetään lyhintä reittiä, eli [REDACTED] hallinta-alueita.

Jos ajatuksena on käyttää Skråbbontietä kulkuväylänä jätekatokselle, jätekatosta olisi yhtä hyvin voinut siirtää muutama metri pohjoisen suuntaan, jotta olisi varmasti pysytty taloyhtiön hallinta-alueella, koska tällaiselle ratkaisulle on tilaa. Tällöin rakennustyöt olisi voitu aloittaa välittömästi.

Lautakunnan päätös ei perustu [REDACTED] tulkintaan alueiden hallintaoikeudesta. Heidän tulkintansa osoittaa kuitenkin, että tilanteen tulkinnanvaraisuuden vuoksi hallintaoikeus ei ole kiistaton. [REDACTED] tulkinta, jossa rakennukset säilyvät omilla alueillaan on vähintään yhtä todennäköinen kuin taloyhtiön tulkinta, jossa päärakennukset ovat toistensa hallinta-alueilla.

Koska taloyhtiö ei lautakunnan pyynnöstä huolimatta jättänyt päivitettyä selvitystä hallintaoikeudesta, lautakunta päätti hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja kumota toimenpideluvan, koska selvitys hallintaoikeudesta oli riittämätön.

<b>Liite</b>	11.5.2023 päivätty valitus
<b>Oheismateriaali</b>	Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 24.5.2023 Luettelo hallinto-oikeudelle jätettävistä asiakirjoista
<b>Esittelijä</b>	Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa yllä esitetyn selvityksen lausuntonaan ja viittaa lautakunnan asian aikaisempaan käsittelyyn 5.4.2023 §:ssä 56.
<b>Päätös</b>	Ehdotus hyväksyttiin.
<b>Jakelu</b>	Turun hallinto-oikeus, lupainsinööri, rakennusvalvonta