

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / valitus Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä

RAYML 03.02.2022 § 12

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalta, puh. 040 776 2556

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle on 24.7.2018 jätetty toimenpidepyyntö, jossa pyydetään lautakuntaa lopettamaan toimenpidepyynnön allekirjoittaneen naapurissa tapahtuva kaavanvastainen kiinteistön käyttö eli talousrakennuksessa asuminen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksessään 6.9.2018 § 74 todennut, että asia on tutkittu ja että toimenpidepyyntö ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Lautakunta on lisäksi todennut, että rakennuksessa ei lain mukaan saa asua.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 11.9.2019 (19/0570/5) kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 6.9.2018 § 74 ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi toimenpiteitä varten ja rakennuksen saattamiseksi rakennusluvan mukaiseksi. Hallinto-oikeus on perusteluissaan todennut, että asiassa esitetyn selvityksen perusteella talousrakennus on muutettu rakenteiltaan ja varustukseltaan sellaiseksi, että rakennusta on mahdollista käyttää asumiseen. Edelleen hallinto-oikeus toteaa, että yleisen edun on katsottava edellyttävän, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen ryhtyy toimenpiteisiin luvattoman muutoksen poistamiseksi.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 29.9.2020 (t. 3817) hylännyt rakennuksen omistajan valituslupahakemuksen. Helsingin hallinto-oikeuden päätös on näin ollen lainvoimainen.

Rakennusvalvonta on tehnyt tarkastuksen rakennukseen 4.3.2021. Tarkastuksen yhteydessä verrattiin lainvoimaisen rakennusluvan (434-2015-184), pohjapiirustuksen (rakennusaikaiset muutokset, päivätty 19.5.2016) ja LVI-suunnitelman (päivätty 26.5.2016) yhdenmukaisuutta rakennuksen tämänhetkiseen tilanteeseen. Tarkastuksessa todettiin, että huonetilat olivat yhteneväiset pohjapiirustuksen kanssa. Lisäksi todettiin, että LVI-suunnitelmassa esitetyt vesipisteet ja lattiakaivot oli toteutettu suunnitelmien mukaan.

Rakennusvalvonnan 4.3.2021 tekemässä tarkastuksessa todettiin kuitenkin myös, että rakennuksessa oli keittiö ja keittiövarusteet, joita ei ole esitetty rakennusluvan yhteydessä hyväksytyissä piirustuksissa. Rakennusvalvonta on siksi 27.4.2021 kehottanut rakennuksen omistajaa saattamaan rakennusluvan mukaiseksi ja purkamaan keittiövarusteet, joilla rakennus täyttää asunnon kriteerit (ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 2 §) 31.5.2021 mennessä.

Tarkastuksen 4.3.2021 yhteydessä todettiin lisäksi, että rakennuksessa ei ole saunaa. Rakennukseen 12.10.2016 tehdyn tarkastuksen yhteydessä oli todettu, että rakennukseen oli luvatta rakennettu sähkösauna. Sauna oli määrätty poistettavaksi 7.11.2016 päivätyssä kehotuksessa ja myös 8.8.2018 tehdyssä tarkastuksessa todettiin, että sauna oli varustamaton.

Johtava rakennustarkastaja on puhelinkeskustelussa 18.1.2022 selvittänyt Kuntaliiton lakimies Kai Ketelinmäeltä, mitkä ovat sellaisia keittiövarusteita, joita ei talousrakennuksessa saa olla. Keskustelun perusteella kyseisestä rakennuksesta voi kehottaa poistettavaksi vain liedin. Muut rakennuksessa olevat keittiövarusteet ovat irtokalusteita. Rakennusvalvonta on tehnyt tarkastuksen rakennukseen 24.1.2022. Tarkastuksen yhteydessä todettiin, että rakennuksesta on poistettu liesi. Tarkastuksen yhteydessä todettiin lisäksi, että rakennuksessa ei ole saunaa.

Liite 10

- Valituskirje 18.5.2016
- Rakennuslupa 15.11.2005 (alkuperäinen lupa)
- Rakennuslupa 16.9.2015 (uusi lupa)
- Rakennusaikaiset muutokset ja loppukatselmus
- Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 2.6.2016 § 50 (vastaus valituskirjeeseen)
- Toimenpidepyyntö 24.7.2018
- Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 6.9.2018 (toimenpidepyyntö rakennus- ja ympäristölautakunnalle)
- Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 13.12.2018 (lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle)
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19.11.2019
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 29.9.2020

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että rakennus on todettu pohjapiirustuksiltaan lainvoimaisen rakennusluvun mukaiseksi ja että rakennuksessa ei ole sellaista varustelua, jota rakennuslupa ei salli. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää toimenpidepyynnön käsittelyn.

Käsittely

Jäsen Penninkangas teki seuraavan vastaehdotuksen:

Ehdotan, että asia laitetaan uuteen käsittelyyn.

Perustelu:

Kysymyksessä on rakennus, jolle on myönnetty lupa talousrakennuksena. Rakennus sijaitsee M ja MU alueella, jolle ei voida rakentaa asuinkäyttöön tulevaa rakennusta. Rakennusta on muutettu monin tavoin niin, että se toimii käytännössä omakotitalona. Muun muassa seuraavat asiat tukevat sitä:

- Rakennus on eristetty talviasumista silmällä pitäen
- Rakennusmääräyskokoelman D2 mukainen koneellinen ilmastointi
- Keittiö, kylmäkalusteet, liesiuuni, liesituuletin, kuumavesiboileri
- Kodinhoitohuone, saunatila, suihkutila, wc-tila
- Varaava takka ja hormi
- Antennijärjestelmä
- Klinkkerilattiat, joissa lattialämmitys

(lähde: Kiinteistöväily Risto Volasen myynti-ilmoituksesta, kun rakennus oli myynnissä tällä firmalla)

Jos tästä listasta poistetaan liesi ja saunan kiuas, rakennuksessa voi vielä asua nykymittapuun mukaan.

Tästä lähtökohdasta ajatellen, hallinto-oikeuden päätös 19/0570/5, ja sen kohta: ”Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan

rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.”

Eli, tulkitseen edellä olevan kohdan olevan ristiriidassa tässä tapauksessa yleisen edun ja kansalaisten yhdenvertaisuuden kanssa.

Ehdotan, että esittelijä tuo seuraavaan kokoukseen yksilöidyn ehdotuksen talusrakennukseen vaadittavista muutoksista sekä valmistellun esityksen muutoksien toteuttamiseksi hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182. §:n nojalla esitän, että esittelijä tuo valmistellun esityksen uhkasakkomenettelystä kiinteistön 434-442-1-82 omistajaa kohtaan talusrakennuksen osayleiskaavan ja rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi.

Varapuheenjohtaja Daniel Thomasson kannatti ehdotusta.

Äänestys

JAA (esittelijän päätösehdotus): 6 ääntä (Mettinen, Lindfors, Lappalainen, Mulli, Oinonen, Wallén), EI (vastaehdotus): 4 ääntä (Thomasson, Haddas, Marjakangas, Penninkangas).

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi, että rakennus on todettu pohjapiirustuksiltaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseksi ja että rakennuksessa ei ole sellaista varustelua, jota rakennuslupa ei salli. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti toimenpidepyynnön käsittelyn.

Liite 10

- - -

RAYML 10.05.2022 § 35
219/10.03.00/2022

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalo, puh. 040 776 2556

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa valituksesta, joka koskee rakennus- ja ympäristölautakunnan 3.2.2022 § 12 käsittelemää toimenpidepyyntöä.

Liite 27
valituskirjelmä

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalo

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen johdosta seuraavan lausunnon:

Päätöksen 3.2.2022 § 12 mukaisesti rakennus- ja ympäristölautakunta totesi, että rakennus on pohjapiirustuksiltaan lainvoimaisen rakennusluvan mukainen. Rakennusvalvonnan tekemässä tarkastuksessa 24.1.2022 todettiin, että rakennuksesta oli poistettu ne varusteet (liesi), joilla rakennus täyttää asunnon kriteerit. Näin ollen lieden poiston jälkeen rakennuksessa ei ole sellaista varustelua, jota lainvoimainen rakennuslupa ei salli.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole valituksen johdosta lisättävää.

Liite 27

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Keskustelun aikana tehtiin kaksi vastaehdotusta, kumpaakaan vastaehdotusta ei kannatettu.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen johdosta seuraavan lausunnon:

Päätöksen 3.2.2022 § 12 mukaisesti rakennus- ja ympäristölautakunta totesi, että rakennus on pohjapiirustuksiltaan lainvoimaisen rakennusluvan mukainen. Rakennusvalvonnan tekemässä tarkastuksessa 24.1.2022 todettiin, että rakennuksesta oli poistettu ne varusteet (liesi), joilla rakennus täyttää asunnon kriteerit. Näin ollen lieden poiston jälkeen rakennuksessa ei ole sellaista varustelua, jota lainvoimainen rakennuslupa ei salli. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole valituksen johdosta lisättävää.

Jäsen Penninkangas jätti eriävän mielipiteen.

Liite 27

valituskirjelmä

jäsen Penninkankaan vastaehdotus

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus
