

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätökseen 2025-3 § 4/ Loma-asunnon kerrosalan pienentäminen, Solö 1:79, Hevossaari (Lp-624-2024-00031)

Valjaos 09.04.2025 § 13
91/10.03.00.01/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 04 767 6831

Rakennustarkastaja on päätöksellään 624-2025-3 29.1.2025 § 4 jättänyt myöntämättä haetun rakennusluvan. Lupapäätös on oheismateriaalina.

Lupahakemus on jätetty vuonna 2024, joten asia käsitellään MRL:n mukaisesti.

Hakija on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on oheismateriaalina. Oikaisuvaatimukseen liittyvät liitteet on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Lupahakemukseen liittyen on naapuri jättänyt huomautuksensa, joka on oheismateriaalina.

Päätös kohdistuu Pyhtään Hevossaaren kiinteistöön 624-405-1-79. Sijaintikartta on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Hakemus on koskenut rakennuksen kerrosalaa, joka kiinteistönomistajan mielestä on aiemmassa rakennusluvassa tulkittu väärin ja joka näin ollen tulisi uudella rakennusluvalla tulkita olennaisesti pienemmäksi. Varsinaisia muutostöitä ei lupahakemukseen ole liittynyt.

Aiempi rakennuslupa kyseessä olevalle rakennukselle on myönnetty vuonna 2011. Rakennuslupa on koskenut muutos- ja laajennustöitä rakennukseen, jonka alkuperäistä rakentamisajankohtaa ei tarkasti tiedetä. Kyseessä on vanha rakennus, joka on Hevossaaren osayleiskaavan kaavamääräyksen merkitty suojelluksi (sk).

Vuonna 2011 haettiin lupaa loma-asunnolle ja siihen liitetulle lasitetulle terassikatokselle, mutta senaikainen rakennustarkastaja tulkitse lasiterassin kuuluvan olennaisena osana päärakennukseen, joten myös sen laskettiin kuuluvan kerrosalaan. Rakennuslupahakemukseen liitettyjen pääpiirustusten perusteella on kiistatonta, että myös ns. lasiterassi on tullut osataan liittää kerrosalalaskelmaan, eikä näin ollen minkäänlaista virhettä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ole voitu katsoa tuolloin tapahtuneen. Rakennus on loppukatselmoitu luvan 2011 mukaisesti.

Kiinteistönomistaja on kuitenkin kertomansa mukaan poikennut luvan mukaisista suunnitelmista rakentamisen aikana. Tätä ei ole tuotu esiin loppukatselmukseen mennessä, eikä sitä ole pantu merkille loppukatselmuksen yhteydessä. Muun muassa lasiterassin ja muun rakennuksen välille on lisätty ovet, ja lasiterassin lasitus on muutettu siten, että se on ollut lähes kokonaisuudessaan avattavissa olevaa. Muun muassa

näiden seikkojen perusteella kiinteistönomistaja katsoo, että lasiterassi tulee tulkita kerrosalaan kuulumattomaksi katokseksi.

Hakijan kannalta kerrosalalaskelman uudelleentulkinta olisi tärkeää, sillä hakija haluaa vapauttaa rakennuspaikalta kerrosalaa muuhun käyttöön. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 160 k-m², ja nyt kyseessä oleva loma-asuinrakennus yksin on kerrosaltaan 163 m². Lisäksi kiinteistöllä on myös muita rakennuksia.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitetty uudet, muutetut pääsuunnitelmat, joiden perusteella ns. lasiterassi on toteutettu siten, että seinäpinta-alasta yli 30 % on lasiovin avattavissa olevaa. Yleisesti on tulkittu katoksen määritelmäksi, että seinäpinta-alasta yli 30 % tulee olla avointa tai avattavissa olevaa.

Tulkintaa katoksen seinäpinta-alamääritelmästä ei voida kuitenkaan pitää yksiselittesenä.

Palolainsäädännössä on autosuojien osalta viitattu 30 % seinäpinta-alaan, ja ympäristöministeriön oppaassa kerrosalan laskemiseksi (YM 72) myös viitataan parvekkeiden osalta samaan seinäpinta-alatulkintaan.

Kuitenkin on KHO:n ennakkotapauksia, joissa rakennus on katoksen sijaan tulkittu kerrosalaa kuluttavaksi seinäpinta-alan avattavuudesta huolimatta, mikäli rakennus muiden ominaisuuksiensa osalta on katoksen sijaan tosiasiallisesti rakennus. Aiheeseen liittyen on tälle samaiselle kiinteistölle vuodelta 2024 KHO:n päätös, jossa selkeäsanaisesti KHO on tulkinnut, että venekatos on katoksen sijaan kerrosalaa kuluttava rakennus huolimatta siitä, että sen seinäpinta-alasta yli 30 % on avattavissa olevaa.

Ympäristöministeriön oppaan (YM 72) mukaan siihen, onko kyseessä rakennus vai ei, vaikuttavat mm. seuraavat ominaisuudet:

- koko (onko kooltaan vähäinen)
- avonaisuus (onko kevytrakenteinen)
- maapohja (onko kevytrakenteinen)
- sijainti (edellyttääkö maisemaan ja ympäristönäkökohtin liittyvistä syistä viranomaisvalvontaa)
- käyttötarkoitus (edellyttääkö turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen liittyvistä syistä viranomaisvalvontaa)
- merkitystä voi olla myös sillä, kytketäänkö rakennelma pysyvästi lämpö-, sähkö- tai vesi- ja viemäri verkostoon
- muu lain tavoittisiin liittyvä ominaisuus, joka edellyttää viranomaisvalvontaa

Tarkastelu on aina tapauskohtainen kokonaisarvio. Ominaisuudet ja niiden merkitys painottuvat eri lailla eri tapauksissa.

Kyseessä olevaa rakennusta tarkemmin tarkasteltaessa ei voida tehdä merkittävää eroa ns. terassin ja muun rakennuksen välillä, vaan ns. terassin katsotaan kuuluvan sisätiloiltaan olennaisena osana muuhun rakennukseen ja toimivan loma-asumiseen liittyvänä oleskelutilana. Lattia on kiinteästi rakennettu kuten muuallakin talossa, seinät ovat lasirakenteestaan

huolimatta selkeästi ulkoseinänomaiset ja lämpöarvot omaavat, ja kattorakenne mukailee muun rakennuksen kattoa.

Lupahakemuksen pääpiirustukset ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Lisäksi pääsuunnittelija on laatinut lausunnon, jonka mukaan verannan rakenne on muusta rakennuksesta poiketen kevytrakenteinen. Lausunto on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Oikaisuvaatimustaan hakija perustelee muun muassa sillä, ettei heillä ollut ollut tietoa alkuperäisen rakennusluvan kerrosalatulkinnasta. Rakennuslupapäätöksessä on rakennuksen kerrosala toki selkeästi ilmoitettu, ja rakentamiseen ei hakija ole voinut laillisesti ryhtyä saamatta rakennuslupapäätöstä. Rakennustarkastaja on päätökseensä kirjannut todellisen kerrosalan, kun on tulkinnut hakemuksessa ilmoitetun kerrosalan virheelliseksi. Näin ollen tieto rakennuksen kerrosalasta ei ole voinut tulla yllätyksenä hakijalle.

Lisäksi oikaisuvaatimusta perustellaan muun muassa sillä, että rakennus on rakennettu lupasuunnitelmista poiketen. Mikäli alkuperäisistä lupasuunnitelmista on päätetty poiketa, olisi tämä tullut rakennusvalvontaan ilmoittaa ja tarvittaessa luvittaa joko rakennusaikaisena muutoksena tai muutoslupana. Tässä tapauksessa muutetuista suunnitelmista ei kuitenkaan rakennusvalvontaan ole ilmoitettu, vaan muutokset on tehty luvan vastaisesti.

Kuten ympäristöministeriön oppaassa rakennuksen kerrosalan laskennasta sanotaan, on tulkinnat tapauskohtaisia. Tässä tapauksessa rakennustarkastajan tulkinta on, että kyseessä oleva ns. lasiveranta on ominaisuuksiensa, kokonsa, vaikutustensa ja rakenteidensa vuoksi tulkittava katoksen sijaan kerrosalaa kuluttavaksi rakennuksen osaksi. Vaikka ns. lasiverannan ulkoseinät eivät ole rakenteeltaan samanlaiset kivipintaiset seinät kuin muualla talossa, ovat ne lämpöeristetyt ja umpiolasielementtiominaisuuksiltaan ulkoseinämäiset, ja sulautuvat kauniisti rakennuksen ulkoasuun.

Sovelletut lainkohdat: MRL 125 §, MRL 115 §, MRL 133 §, MRL 187 §

Päätösehdotus	Valvontajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennustarkastajan päätöksen.
Päätös	Hyväksyttiin.