

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
dnro 1180/03.04.04.04.16/2025

27.8.2025

LAUSUNTO KOSKIEN PYHTÄÄN VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 9.4.2025 § 13 TEHTYÄ VALITUSTA

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Pyhtään kunnalta lausuntoa liittyen tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 9.4.2025 § 13 tehtyä valitusta.

Kiinteistön NR:o 624-405-1-79 omistaja on hakenut vuonna 2010 rakennuslupaa Hevossaareissa sijaitsevan vanhan 100 k-m² loma-asunnon laajentamiselle. Rakennus on osayleiskaavamerkinnän mukaan kulttuurihistoriallisesti ja/tai kyläkuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus (sk). Laajennusosaan on kuulunut hakemuksen mukaan eteinen sekä huolto- ja pesutilat. Lisäksi on haettu lupaa laajentaa lasiverantaa, jonka hakija ei ole tulkinnut kuuluvan kerrosalaan. Silloinen rakennustarkastaja kuitenkin tulkitsi myös kyseisen verantahuoneen kuuluvan olennaisena osana rakennuksen sisätiloihin ja näin ollen kuluttavan kerrosalaa, ja päätöksellään 624-2011-36 § 41 rakennustarkastaja myönsi rakennusluvan laajennukselle, johon katsoi kuuluvan eteisen ja huolto- ja pesutilojen lisäksi oleskeluhuoneen. Rakennuslupapäätöksen mukaan laajennusosan kerrosala on ollut 63 m², jolloin rakennuksen kokonaiskerrosalaksi on tullut 163 m². 250 mm seinä rakenteen mukaisesti rakennuksen 156 m² kerrosalan ylittävän osuuden on katsottu sallituksi rakennusoikeuden ylitykseksi. Sittenmin rakennusluvan mukaisen toimenpiteet on loppukatselmoitu.

Myöhemmin kiinteistön omistajalla on ilmaantunut tarve lisärakennusoikeudelle. Kiinteistön omistaja jätti vuonna 2024 rakennuslupahakemuksen oleskeluhuoneen muuttamiseksi lasitetuksi kuistiksi, joka ei kuluttaisi rakennusoikeutta. Lasiveranta oli toteutettu vuoden 2011 rakennusluvan lupasuunnitelmista hieman poiketen, mihin vedoten kiinteistön omistajan mielestä se tuli tulkita ulkotilaksi. Näitä muutoksia ei rakennusvaiheessa oltu tuotu rakennusvalvontaan tiedoksi, eikä rakennuslupasuunnitelmista poikkeaminen ilman rakennusvalvonnan lupaa ole sallittua. Näin ollen asia tarkasteltiin rakennusluvan alaiseksi rakennuksen muutostyöksi, joka oli toteutettu ennen rakennusluvan myöntämistä. Hakemuksen tarkoitus ja tarve oli vapauttaa kerrosalaa muuhun käyttöön.

Tarkastelun seurauksena oleskelutilan luonne kuitenkin tulkittiin samoin kuin vuoden 2011 rakennuslupapäätöksessä, eli sen katsottiin olevan katoksen sijaan sisätilaan kuuluva huone. Vaikka suunnitelmia ja toteutusta oli vuoden 2011 rakennusluvan jälkeen muutettu siten, että huone oli väliovilla erotettu muusta sisätilasta ja ulkoseinärakenteen ikkunaosat oli muutettu lattiasta saakka ulospäin avattaviksi ikkunoiksi, ei rakenneosia ja huoneen luonnetta kokonaisuudessaan tulkittu katoksenomaiseksi, vaan muuhun rakennukseen kuuluvaksi huoneeksi. Tulkinnassa rakennustarkastaja käytti apuna muun muassa Ympäristöministeriön opasta kerrosalan laskemiseksi (YM 72). Olennaisiksi seikoiksi katsottiin muun muassa ulkoseinärakenne ja lattiarakenne. Ulkoseinien lasirakenneosat ovat esim. liukulasiovien sijaan ikkunakaavion mukaan ulospäin avattavissa olevat MSE-puuikkunat, jotka U-arvoltaan täyttävät lämmöneristevaatimukset. Lisäksi seinärakenne ikkunoiden yläpuolella on puupaneloitua, kuten rakennuksen julkisivut osin muuallakin rakennuksessa. Tilan katsotaan siis olevan kokonaisuudessaan seinien

ympäröimä lukuun ottamatta yhtä lasiaukollista ulko-ovea. Myös lattia on kiinteästi rakennettu eikä maapohjainen tai muuta ulkotilaksi lukeutuvaa materiaalia.

Näin ollen myös rakentamislain mukaan tarkasteltuna kunta tulkitsee, että kyseessä oleva oleskelutila on osa rakennusta, ei katos, ja näin ollen osa rakennusoikeutta kuluttavaa kerrosalaa.

Kiinteistönomistajan jättämässä valituksessa vaaditaan valvontajaoston päätöksen kumoamista, sillä kiinteistönomistajan näkemyksen mukaan tila tulisi tulkita katokseksi. Näkemystä valituksessa perustellaan muun muassa sillä, että tila ei ole ympärivuotisesti lämmitetty, että seinäpinta-alasta vähintään 30 % on avattavissa olevaa ja että tilassa on käytetty kevyempiä rakenteita kuin muualla rakennuksessa.

Samalla kiinteistöllä sijaitsee venekatos, joka myös on kylmää tilaa ja jonka seinäpinta-alasta myös on yli 30 % avattavissa olevaa, mutta jonka osalta on korkein hallinto-oikeus päätöksessään 28.3.2024 985/2024 tulkinnut, että hakemuksen mukaista venekatosta on sen koko, rakenne, suunniteltu käyttötarkoitus ja ympäristöön sijoittamisen edellyttämä viranomaisohjauksen tarve huomioiden pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 1 momentissa tarkoitettuna rakennuksena, jolla on kerrosalaa ja jonka rakennusoikeuden määrää on kaavassa rajoitettu. Muun muassa tähän päätökseen verraten ei voida pitää riittävänä katoksen määritelmänä sitä, että tila ei ole lämmitettyä tai että seinäpinta-alasta yli 30 % on avointa.

Pyhtään kunta katsoo, että valvontajaoston päätös 9.4.2025 § 13 on ollut riittävästi perusteltu ja laillinen ja että siihen liittyvä valitus tulee hylätä.

Pyhtään kunta
Tekniikkalautakunta