

04.10.2023

Dnro 133/03.04.04.04.16/2023

Asia Rakennuslupa

Valittaja [REDACTED]

Luvanhakijat [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Porin elinvoima- ja ympäristölautakunta, 14.12.2022 § 221

Rakennuspaikka: [REDACTED]

Lupainsinööri on [REDACTED] hakemuksesta 13.10.2022 myöntänyt rakennusluvan 132 m²:n suuruisen omakotitalon ja 14 m²:n suuruisen autokatos-varaston rakentamiseen sekä tontin aitaamiseen. Lisäksi päätöksellä on myönnetty lupa talousrakennuksen purkamiseen.

Asuinrakennuksen osalta oikeudesta aloittaa rakennustyöt ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta (aloittamisoikeus) on päätetty erillisillä päätöksillä (7.11.2022, 20.12.2022 ja 17.2.2023).

Elinvoima- ja ympäristölautakunta on 14.12.2022 hylännyt valittajan rakennuslupapäätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Lautakunnan päätös on kumottava ja lupahakemus hylättävä talousrakennuksen osalta.

Toissijaisesti rakennuslupaa on muutettava talousrakennuksen osalta siten, että rakennus sijoitetaan ja rakennetaan eri tavalla.

Talousrakennus ei ole asemakaavan mukainen. Rakennuslupa on myönnetty liian korkealle rakennukselle

Taloustrakennuksesta aiheuttaa valittajalle huomattavaa haittaa. Se pilaa näkymän ja varjostaa tonttia. Lisäksi se haittaa naapuritontin rakennusoikeuden käyttöä laajennus- ja uudisrakentamisessa. Rakennus voitaisiin sijoittaa myös niin, ettei siitä aiheutuisi valittajalle haittaa.

Taloustrakennus sijoitetaan valittajan tontin rajalle ilman valittajan suostumusta. Taloustrakennus ei myöskään ole Porin kaupungin rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksien mukainen.

Rakennuksen rajalle sijoittuva 50 m²:n suuruinen ja lähes 5 metriä korkea seinä ei myöskään täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä ympäristöön soveltumisen sekä kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimuksia.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Hallinto-oikeus on varannut [REDACTED] tilaisuuden esittää selvitystä valitusoikeudestaan tai oikeudestaan toimia [REDACTED] nimissä.

Vastauksen täydennyspyyntöön [REDACTED] on toimittanut hallinto-oikeudelle [REDACTED] jälkeen laaditun perukirjan osakasluettelon sekä pesän toisen osakkaan allekirjoittaman kirjelmän, jossa tämä on yhtynyt valitukseen.

Elinvoima- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon.

[REDACTED] ovat antaneet vastineen, jossa he ovat vaatineet valittajaa korvaamaan väliaikaisen varaston vuokraamisesta aiheutuvat kustannukset.

[REDACTED] kuolinpesän osakkaat [REDACTED] ovat kumpikin antaneet vastineen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki [REDACTED] vaatimusta väliaikaisen varaston vuokraamisesta aiheutuneiden kulujen korvaamisesta.

Hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen siltä osin kuin päätöksellä on myönnetty rakennuslupa taloustrakennuksen rakentamiseen ja hylkää rakennuslupahakemuksen taloustrakennuksen osalta.

Ratkaisun perustelut

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Lain 135 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohella, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Asiassa saatu selvitys

Rakennuspaikkana oleva tontti ■■■ on pinta-alaltaan 503 m². Valittajien tontti ■■■ sijaitsee rakennuspaikan itäpuolella rajoittuen rakennuspaikan itäiseen rajaan.

Alueella on voimassa vuonna 1981 hyväksytty Uusikoiviston asemakaava. Rakennuspaikkana oleva tontti ■■■ sijoittuu asemakaavan mukaiselle asuinrakennusten korttelialueelle (A-1). Tontille ei ole asemakaavassa merkitty rakennusten rakennusaloja. Kaavamääräysten mukaan kadunvarsirakennusten korkeus saa olla enintään 5 metriä ja muiden tontilla olevien rakennusten korkeus saa olla enintään 3 metriä. Rakennettaessa rajaan kiinni on rajaseinän oltava kivirakenteinen ja ikkunaton. Rakennusten on sijaittava tontilla siten, että tontin keskiosaan muodostuu leikki- ja oleskelupiha.

Rakennuslupa on myönnetty muun ohella kerrosalaltaan 14 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen. Päätöksellä hyväksytyjen suunnitelmien mukaan talousrakennuksessa on varasto (13 m²) ja autokatos (24 m²). Asemapiirroksen mukaan talousrakennus sijoittuu 0,1 metrin etäisyydelle tontin ■■■ rajasta ja vähän alle 9 metrin etäisyydelle Kasvihuoneenkadusta.

Talousrakennus on pulpettikattoinen, ja sen rajan tuntumaan sijoittuva korkein seinä (EI-M60) ulottuu rakennuksen vesikattoa korkeammalle. Julkisivupiirroksen mukaan talousrakennuksen korkeimman julkisivun korkeus maanpinnasta on 4,63 metriä ja sen vastakkaisen julkisivun korkeus 3,44 metriä. Vastaavat mitat olemassa olevaan maanpintaan ovat 0,15 metriä suuremmat.

Lautakunnan valituksen johdosta antaman lausunnon mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tullessa hakemuksen liitteenä olleissa pääpiirustuksissa oli esitetty harjakattoinen talousrakennus, joka sijoittui 2 metrin etäisyydelle valittajan kiinteistön rajasta. Porin kaupungin kaupunkikuvatoimikunnan esittämän näkemyksen perusteella suunnitelmia ohjattiin sopimaan paremmin ympäröivään rakennuskantaan sekä ottamaan huomioon kaavamääräykset.

Oikeudellinen arviointi

Asemakaava-alueella rakentamista ohjataan asemakaavalla, ja rakennusluvan myöntämisedellytyksenä on muun ohella se, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Aluetta koskevassa asemakaavassa ei ole rakennuksen sijoittumista koskevia määräyksiä. Rakennus voi näin ollen sijoittua myös rajaan kiinni.

Rakentamisen korkeutta on asemakaavassa rajoitettu siten, että muiden kuin kadunvarsirakennusten korkeus saa olla enintään 3 metriä. Talousrakennusten katon muotoa ei ole kaavassa määrätty, mutta arvioitaessa kaavan salliman rakentamisen vaikutuksia naapuriin nähden, ratkaisevaa on rakennuksen korkeus naapuritontin puolelta tarkasteltuna. Valituksen kohteena olevalla päätöksellä hyväksytyjen suunnitelmien mukaan talousrakennus ei sijoitu kadun varteen, ja naapuritontin rajalla sen julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta ylittää selvästi asemakaavassa sallitun 3 metrin korkeuden. Rakennushanke ei siten ole talousrakennuksen korkeuden osalta asemakaavan mukainen. Koska rakennuslupahakemuksen yhteydessä ei ole tältä osin esitetty erillistä poikkeamislupaa eikä asiaa ole käsitelty myöskään vähäisenä poikkeamisena, edellytyksiä rakennusluvan myöntämiselle talousrakennuksen rakentamiseen ei ole. Tältä osin lautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä.

Varaston vuokraamiskulujen korvaamista koskevan vaatimuksen tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan, ja luvanhakijoiden tätä koskeva vaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Asian lopputulos huomioon ottaen lausuminen muista valitusperusteista ei ole tarpeen.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Kari Hartzell ja Teemu Hirvonen. Asian on esitellyt Teemu Hirvonen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

[REDACTED]

Maksutta

[REDACTED]

Porin Elinvoima- ja ympäristölautakunta

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen

VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ
OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuimmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Lopputuloksesta riippumatta maksu peritään kuitenkin veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistunmaksulaki (1455/2015)