

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE

4758/19

14.3.2019

01463/19/4122

Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta
PL 11
07901 LOVIISA

Saap. 18.3.2019
Dnro 949/10.03.00/2018

LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/hallitsevat kiinteistöt.

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat tulee toimittaa paperiversioina, koska hallintotuomioistuimissa ei toistaiseksi ole sähköisille MRL-asiakirjoille järjestelmää ja arkistointia käytössä.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 26.04.2019.



Tuula Niilonen
Lainkäyttösihteeri
Puh. 029 56 42167



Sirpa Haapanen <sirpa.haapanen@arviointikeskus.fi> aika 13.03.2019 13:26:25

01463/10/4122

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio: Aulikki Kiviranta <kiviranta.aulikki@gmail.com>,
Aihe: Valituskirjelmä Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 7.2.2019 tekemästä ja
13.2.2019 tarkastetusta päätöksestä

Helsingin hallinto-oikeudelle

Lähetämme ohessa OTK, Senior Advisor Aulikki Kivirannan laatiman valituksen liitteineen.

Ystävällisin terveisin

Sirpa Haapanen
hallintopäällikkö

Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A 5 krs., 02100 ESPOO
GSM 040 502 2874

www.arviointikeskus.fi
www.facebook.com/arviointikeskus
<https://www.linkedin.com/in/sirpa-haapanen>



SKM_C364e19031313270.pdf SKM_C364e19031313280.pdf

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS

Lautakunta päätti äänestyksen jälkeen, että rakennusvalvonta ei pysty valvomaan rakennuksen luvaton käyttöä. Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä ei ole sellainen maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n tarkoittama teko tai laiminlyönti, joka olisi ilmoitettava poliisille esitutkintaa varten. Lautakunta kehottaa naapureita selvittämään asian keskenään tai mahdollisesti riita-asiana käräjäoikeudessa.

Lautakunnan kaksi jäsentä on jättänyt pöytäkirjaan eriävän mielipiteen. Sen mukaan lautakunnan samasta asiasta 6.9.2018 § 74 tekemä päätös on käsiteltävänä Helsingin hallinto-oikeudessa ja mitään uutta päätöstä asiassa ei tarvita. Lautakunnan tulisi odottaa hallinto-oikeuden päätöstä.

VAATIMUKSET

Pyydämme, että hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi. Tässä yhteydessä lautakunnan tulee uhkasakon nojalla velvoittaa kiinteistön 434-442-1-82 omistaja lopettamaan kiinteistöllä olevan talousrakennuksen osayleiskaavan ja rakennusluvan vastaisen käytön lomarakennuksena.

Vielä pyydämme, että hallinto-oikeus velvoittaa Loviisan kaupungin korvaamaan oikeudenkäyntikulimme hallinto-oikeudessa.

PERUSTELUT

Lautakunta on tehnyt Kai Lundenin toimenpidepyynnöstä päätöksen 6.9.2018 § 74 (13.9.2018), jossa se katsoo, että toimenpidepyyntö ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Päätöksestä on valitettu hallinto-oikeudelle 15.10.2018 allekirjoitetulla valituksella. Asia on hallinto-oikeudessa edelleen vireillä numerolla 05755/18/4114. Nyt lautakunta on tehnyt asiasta uuden päätöksen (7.2.2019 § 9), vaikka kukaan ei ole uutta toimenpidepyyntöä tehnyt. Katsomme, ettei tälle uudelle päätökselle ole mitään perustetta, vaan lautakunnan olisi tullut odottaa hallinto-oikeuden päätöstä. Koska lautakunta on kuitenkin tehnyt uuden päätöksen, katsomme, että meidän on pakko valittaa myös tästä uudesta päätöksestä.

Lautakunnan perustelut tässä uudessa päätöksessä ovat saman sisältöiset kuin hallinto-oikeudessa käsiteltävänä olevassa päätöksessä. Sen vuoksi viittaamme valituksen perusteluina kaikilta osin tuohon valitukseen, jonka Kai Lunden on hallinto-oikeudelle tehnyt ja joka on siellä edelleen käsiteltävänä. Liitämme tuon valituskirjelmän tähän valitukseen sekä myös vastaselityksen rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoon.

Maankäyttö ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisen taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Nyt

rakennuslautakunta on päättänyt, että asiaa ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten, koska rakennusvalvonta on aiemman päätöksen yhteydessä tehnyt tarkastuksen rakennukseen. Tässä yhteydessä on todettu, ettei rakennuksessa ole asumisen merkkejä. Lautakunta on todennut, ettei se pysty asumista valvomaan. Lautakunta ei myöskään ole uskonut lukuisia naapureita, jotka ovat jatkuvan asumisen talousrakennuksessa todenneet ja jonka me valittajina olemme todenneet. Kun näin on, tulisi rakennuslautakunnan ilmoittaa asiasta poliisille, joka voisi suorittaa esitutkinnan ja selvittää kuulemisiin se, käytetäänkö rakennusta asumiseen.

Lautakunta näyttää pitävän nyt kyseessä olevaa asiaa kahden naapurin välisenä riitana, joka voitaisiin sopia tai käsitellä riita-asiana kärjäoikeudessa. Nyt ei kuitenkaan ole kyse naapurien välisestä riidasta eikä sitä voida käsitellä kärjäoikeudessa, koska kyse on hallintoasiasta jossa toimivalta kuuluu rakennusvalvonnalle ja -lautakunnalle sekä valitusasteille hallintotuomioistuimissa. Lisäksi kyse ei ole vain yhdestä naapurista, kuten tämä valituksemme osoittaa.

Espoossa 12 päivänä maaliskuuta 2019



Laati Aulikki Kiviranta
Senior Advisor, Espoo

Liitteet valituksenalainen päätös ja muutoksenhakuosoitus
15.10.2018 allekirjoitettu valitus hallinto-oikeudelle
14.1.2019 allekirjoitettu vastaselitys hallinto-oikeudelle asiassa
057557/18/4114
valtakirjat

Rakennus- ja ympäristölautakunta


AIKA 07.02.2019 klo 17:30 - 18:52


PAIKKA Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus, Kuningattarenkatu 15 B, 3 krs.

LÄSNÄ	Kokko Ismo Ajomaa Pertti Bruce Marina Äijö Raili Lindén Ralf Hällfors Per Penninkangas Anne Wallén Sebastian Laitinen Henry	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen
MUUT	Kanerva Oliver Lyytikäinen Heidi Hento Miia	nuorisovaltuutettu ymp.suoj.siht/esitt. joht.rak.tark/esitt.
POISSA	Meriheinä Thérèse Viklund Raija Laiho Pasi Heijnsbroek-Wirén Mia Karlsson Mikael Östman Maud Lehtomäki Maija	jäsen jäsen jäsen kaup.hall.puh.joht. kaup.hall.edust. ymp.suoj.tark. ymp.suoj.tark.

ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja

Sihteeri


 Ismo Kokko


 Heidi Lyytikäinen

KÄSITELLYT ASIAT 1 - 17


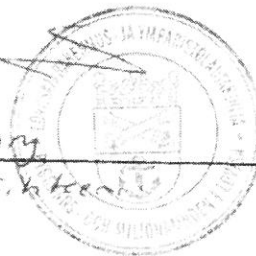
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 13.2.2019 sähköisesti

Anne Penninkangas

Raili Äijö

PÖYTÄKIRJA YLEI-
SESTI NÄHTÄVILLÄ Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 16.2. - 8.3.2019Pöytäkirjanotteen
oikeaksi todistaa

Loviisa 20.2.2019


 Mari Pöyry
 Toimisto Sihteeri


Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 105	13.12.2018
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 9	07.02.2019

Tutkintapyyntöön tekeminen

949/10.03.00/2018

RAYML § 105

Rakennus- ja ympäristölautakunta keskusteli siitä, tulisiko asiassa Dnro 342/10.00/2016 tehdä tutkintapyyntö poliisille koskien tilalla 434-442-1-52 sijaitsevan rakennuksen käyttöä.

Päätös: Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti, että lautakunnan puheenjohtaja keskustelee asiasta hallintojohtajan kanssa ja että asia käsitellään lautakunnan seuraavassa kokouksessa.

RAYML § 9

Valmistelija ja esittelijä: rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja Ismo Kokko.

Tilalla 434-442-1-52 sijaitsee talousrakennus. Talousrakennus on rakennusluvan mukainen. Rakennukseen on tehty muutamia katselmuksia, koska naapuri on tehnyt toimenpidepyyntöjä rakennuksen kaavan vastaisen käytön johdosta eli rakennuksen käyttämisestä asumiseen. Rakennukseen tehdyillä katselmuksilla ei ole havaittu asumisen lisävarusteita.

Kai Lunden, yksi naapurikiinteistön kolmesta omistajasta on tehnyt useita ilmoituksia ja toimenpidepyyntöjä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja Ismo Kokko on keskustellut asiasta päätöksenteoksen tueksi kaupunginkansliakeskuksen johtajan kanssa, kuten edellisessä kokouksessa sovittiin. Keskustelussa todettiin kuitenkin aiemmin, että luvattoman käytön toteaminen on vaikeaa, lähes mahdotonta, ja että rakennusvalvonta on tehnyt voitavansa. Rakennusvalvonta ei voi asettaa ympärivuorokautista valvontaa rakennuksille.

Asia on vireillä myös Helsingin hallinto-oikeudessa.

Ehdotus: Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että rakennusvalvonta ei pysty tekemään enempää eli valvomaan luvatonta käyttöä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä ei ole sellainen maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n tarkoittama teko tai laiminlyönti, josta olisi ilmoitettava poliisille esitutkintaa varten.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 105	13.12.2018
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 9	07.02.2019

Naapurusten on selvítettävä asia keskenään tai mahdollisesti riita-asiana käräjäoikeudessa.

Käsittely: Pertti Ajomaa ehdotti Anne Penninkankaan kannattamana, että lautakunta käsittelee asiaa vasta hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen. Puheenjohtajan ehdotuksesta suoritettiin nimenhuutoäänestys siten, että pohjaehdotusta kannattavat vastaavat "jaa" ja Pertti Ajomaan ehdotusta kannattavat vastaavat "ei".

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotus sai seitsemän (7) ääntä (Ismo Kokko, Marina Bruce, Raili Äijö, Ralf Lindén, Henry Laitinen, Per Hällfors, Sebastian Wallén) ja Pertti Ajomaan ehdotus sai kaksi (2) ääntä (Pertti Ajomaa, Anne Penninkangas).

Päätös: Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti äänestyksen jälkeen että, rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että rakennusvalvonta ei pysty tekemään enempää eli valvomaan luvatonta käyttöä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä ei ole sellainen maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n tarkoittama teko tai laiminlyönti, josta olisi ilmoitettava poliisille esitutkintaa varten.

Naapurusten on selvítettävä asia keskenään tai mahdollisesti riita-asiana käräjäoikeudessa.

Pertti Ajomaa ja Anne Penninkangas ilmoittivat eriävän mielipiteen.

Liite 4

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen haetaan muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika

Valitus on toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Antopäivä on kirjattu päätökseen. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin muutosta haetaan, mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi sekä
- perusteet miksi muutosta vaaditaan.

Valittajan tai hänen asiamiehensä on allekirjoitettava valituskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Jos ainoastaan asiamies on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös tämän henkilön nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi
- asiamiehen valtakirja

Valituksen toimittaminen perille

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä:

Posti- ja käyntiosoite: Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Faksi: 029 56 42079
Puhelinvaihte: 029 56 42000
Aukioloaika: 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Mak-suista säädetään tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015).

Eriävä mielipide / Avvikande åsikt:

Rakennus ja ympäristölautakunta. Kokous 07.02.2019.

Asia numero 9. Tutkintapyyntöön tekeminen

Vastaehdotuksen perustelut:

Lautakunta on tehnyt asiasta 06.09. 2018 lainvoimaisen päätöksen. Asiaa ei tarvitse päättää, eikä käsitellä uudestaan.

Asia on vireillä Helsingin hallinto-oikeudessa. Mitään asiaa koskevia lautakunnan toteamisia ei tähän tarvita.

Lautakunnalle ei ole esitetty kaikkia hallinto-oikeudelle toimitettuja vastineita.

Tutkintapyyntö: Yleensä poliisiviranomaiset eivät tutki jo oikeudessa vireillä olevia asioita, joten tutkintapyyntöä ei tässä vaiheessa kannata esittää.

Vastaehdotus: Lautakunta käsittelee asiaa vasta Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

ASIA Valitus Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 6.9.2018 tekemästä ja 13.9.2018 tarkastetusta päätöksestä § 74, joka on koskenut toimenpidepyyntöä talousrakennuksen käyttämisestä lomarakennuksena Loviisan kaupungin Horslökin kylässä. Päätös on lähetetty 13.9.2018 ja saatu tiedoksi 14.9.2018.

VALITTAJA

Kai Lunden
Aleksis Kiven katu 35 B 29, 00520 Helsinki
tilan 434-442-1-6 omistajana

ASIAMIEN JA PROSESSIOSOITE

Aulikki Kiviranta
Senior Advisor
Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A, 02100 Espoo
p. 0400 101 309
kiviranta.aulikki@gmail.com

VAATIMUKSET

Pyydän, että hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Tässä yhteydessä lautakunnan tulee uhkasakon nojalla velvoittaa kiinteistön 434-442-1-52 omistaja lopettamaan kiinteistöllä olevan talousrakennuksen osayleiskaavan ja rakennusluvan vastaisen käytön lomarakennuksena sekä muuttamaan rakennus sellaiseksi, että sen käyttö osayleiskaavan ja rakennusluvan vastaiseen käyttöön ei ole mahdollista.

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS

Lautakunta on päättänyt, että toimenpidepyyntö ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Lautakunta on kuitenkin päätöksessään todennut, että rakennuksessa ei lain mukaan saa asua.

PERUSTELUT

Tila 1:52 sijaitsee Pernajan saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamerkinnän mukaisilla M ja MU1 alueilla. Tilan pinta-ala on noin 14390 m². Alueelle oli myönnetty talousrakennuksen rakennuslupa vuonna 2005. Alue kuului tuolloin tilaan 434-442-1-1. Tästä lupahakemuksesta oli kuultu naapureita. Lupa meni kuitenkin vanhaksi ja sille haettiin ja saatiin uusi lupa vuonna 2015 talousrakennukselle, joka oli 18 m² suurempi kuin vanhan luvan mukainen rakennus. Siihen oli myös tullut jo aiemmin rakennettu vesivessa ja joukko muita asumista edistäviä asioita. Pääsisäänkäynti oli alkuperäisessä luvassa autotallimainen kaksoisovi, joka nyt oli muuttunut normaaliksi ikkunalliseksi asuinrakennuksen kulkuoveksi. Tästä hakemuksesta ei kuultu naapureita. Talousrakennuksen rakentamisen jälkeen omistaja myi tilan rantapalstan, joka muodostaa osayleiskaavan mukaisen lomarakennuspaikan RA1. Tässä vaiheessa kiinteistön 1:52 talousrakennusta alettiin käyttää sen omistajan toimesta lomarakennuksena.

Alueella voimassa olevan osayleiskaavan (liite) mukaan M -alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelta lomarakennusoikeus on siirretty RA -alueille rantaan. Kaavamerkinnän mukaan alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden tarpeita varten. Tilalla 1:52 ei ole kuitenkaan peltoa eikä metsää, joten tähän tarkoitukseen ei edes taukotupana tarvita asuinrakennukseksi varusteltua rakennusta. Kiinteistöllä ei ole myöskään alueella tai sen läheisyydessä loma- tai vakituista asuntoa, jonka talousrakennuksesta nyt olisi kyse.

Rakennus on alun pitäen rakennettu sellaiseksi, että sitä voi jatkossa käyttää asumiseen. Rakennuksessa on kaikki se varustelu, mitä tarvitaan loma- ja myös vakituiseen asumiseen. Rakennuksessa on vesi- ja viemärointi, keittiö, wc ja peseytymistilat, olohuone, makuuhuone, sauna kiukaineen ja lauteineen, kolminkertaiset lämpölasit ja asuinrakennuksen eristys. Lisäksi siellä on lattialämmitys, varaava takka ja ulkona kesäkeittiö. Rakennusta käytetään jatkuvasti asumiseen. Omistajan auto on läpi yön pysäköitynä rakennuksen edessä ja aamuisin omistaja lähtee sieltä töihin. Omistaja on myös itse kertonut valittajalle tämän tontilla käydessään, että hän käyttää rakennusta asumiseen ja aikoo tehdä niin myös jatkossa (lautakunnalle todistusaineistoksi jätetty äänite). Lukuisat naapurit ovat myös rakennuslautakunnalle todistaneet näin tapahtuvan.

Naapurit ovat useaan otteeseen pyytäneet rakennuslautakunnalta toimenpiteitä rakennuksen osayleiskaavan ja rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi. Rakennuslautakunta ei ole kuitenkaan tehnyt asiassa mitään tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Rakennustarkastaja on suorittanut rakennuksessa katselmuksia, joista on aina pitänyt ilmoittaa omistajalle vuorokautta aikaisemmin. Katselmuksissa mm. nyt viimeisimmässä (8.8.2018) on todettu, että rakennuksessa ei ole saunaa eikä makuutiloja tai muitakaan asumisen merkkejä. Omistaja on kuitenkin ennen katselmusta

ehtinyt irroittaa kiukaan sähköverkosta ja viemään sängyt pois rakennuksesta. Liitteenä on valokuva saunasta. Kuva oli kiinteistövälitysvälityksen sivuilla, kun kiinteistö oli ensin vuoden myynnissä loma-asuntona ja sen jälkeen se on ollut myynnissä asuntona. Sauna ei kuitenkaan ole ainoa kriteeri, millä ratkaistaan se voiko rakennusta käyttää ja käytetäänkö sitä asumiseen. Asua voi ilman saunaakin ja sänky on helppo tuoda takaisin. Rakennustarkastajan olisi tullut ottaa huomioon rakennus ja sen sisustus kokonaisuutena. Jos näin olisi tehty, olisi asiassa päädytty toisenlaiseen lopputulokseen ja lautakunnan olisi tullut ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi.

Tilan omistaja on keväällä 2015 hakenut tilalle suunnittelutarveratkaisua talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asunnoksi. Kaupungin kaavoittajan lausunto oli kielteinen. Lausunnossa katsottiin, että rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnoksi merkitsisi uuden rakennuspaikan muodostamista alueelle, mikä olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaista. Omistaja ei tuolloin jatkanut hakemusta. Elokuussa 2018 omistaja on jättänyt kaupungin kaavoitusosastolle uuden poikkeamislupahakemuksen kiinteistön käyttämiseksi pysyvään asumiseen.

Loviisan rakennusvalvonta on 7.11.2016 kehottanut kiinteistön omistajaa lopettamaan talousrakennuksen rakennusluvan vastaisen käytön ja palauttamaan rakennuksen rakenteet vastaamaan myönnettyä rakennuslupaa. Näin ei kuitenkaan ole tapahtunut eikä rakennusvalvonta ole ryhtynyt maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin asiassa.

Kaiken edellä olevan perusteella on selvää, että tässä tapauksessa on kyse asumisesta kiinteistöllä, jolla ei osayleiskaavan mukaan saa asua sekä kiinteistöllä olevan talousrakennuksen käyttämisestä rakennusluvan vastaisesti. Talousrakennusta on omistajan jatkuvilla toimenpiteillä ja rakennusvalvonnan hyväksynnällä rakennettu soveltuvaksi loma- ja pysyvän asutuksen tarpeisiin. Rakennusvalvonta ja rakennuslautakunta ei ole naapuruston lukuisista yhteydenotoista huolimatta ryhtynyt Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin osayleiskaavan ja rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi. Lautakunnan olisi tullut kieltää kiinteistön käyttö asumiseen. Tämä kieltä ei kuitenkaan yksin takaa asumiskäytön loppumista, vaan omistaja tulee uhkasakon nojalla velvoittaa muuttamaan rakennusta niin, että tällainen käyttö ei ole mahdollista. Tämä tilanne on myös jatkunut jo niin pitkään, että asiasta olisi ilmoitettava poliisille tutkinnan tekemistä varten.

Espoossa 15.10.2018

Laati


Aulikki Kiviranta
Senior Advisor, Espoo

Liitteet

valituksenalainen päätös valitusosoituksineen
osayleiskaavakartta
kiinteistörekisterin karttaote tilasta 1:52
valokuva saunasta

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

ASIA Vastaselitys Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoon, koskien Kai Lundenin valitusta toimenpidelupa-asiassa. Dnro 0575571874114

VASTASELITYKSEN ANTAJA

Kai Lunden
tilan 434-422-1-6 omistajana

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Aulikki Kiviranta
Senior Advisor
Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A, 02100 Espoo
p. 0400 101 309
kiviranta.aulikki@gmail.com

VASTASELITYS

Lautakunta toteaa lausunnossaan, että luvaton käyttöä ei pystytä toteennäyttämään, koska rakennusta saa käyttää vapaasti talousrakennuksena. Lautakunta on ilmeisesti myös sitä mieltä, että rakennuksen käyttäminen asuin/lomarakennuksena ei poikkea talousrakennuksen käyttötarkoituksesta. Lautakunta myös katsoo, että se ei pysty valvomaan luvattomalle käytölle asetettavaa uhkasakkoa, eikä se voi tehdä päätöksiä toisen kertoman mukaan.

Rakennusvalvontaviranomainen, joka toimii lautakunnan alaisuudessa on se ainoa viranomainen, joka voi ja jonka tulee valvoa maankäyttö- ja rakennuslain noudattamista alueellaan. Lain 182 §:ssä on nimenomaisesti säädetty tästä velvollisuudesta sekä siitä, miten sitä toteutetaan. Jos lautakunta ei tällaista valvontaa pysty tekemään, ollaan kaukana siitä, mitä laissa on säädetty.

Lautakunnalla on tässä tapauksessa ollut käytettävissään paljon tietoa kyseessä olevan rakennuksen tosiasiallisesta käytöstä jo usean vuoden ajan. Todettakoon, että lähes aina rakennuksen luvaton käyttö paljastuu naapureiden ilmoituksen perusteella. Nyt kyseessä oleva rakennus on varusteltu täysin vakituisesti / lomarakennukseksi ja tämän seikan on täytynyt tulla esiin rakennusvalvonnan tekemissä tarkastuksissa. Rakennusta on myös myyty julkisessa kaupassa loma / asuinrakennuksena ja myynti-ilmoituksessa on ollut kuvia sisätiloista. Lukuisat naapurit, joissa on sekä vakituisia että loma-asukkaita, ovat seuranneet tapahtumia pitkän aikaa ja ovat vakuuttaneet, että rakennuksessa asutaan. Lautakunta on perustanut päätöksensä siihen, ettei rakennuksessa ole sänkyä. Tämäkö on ainoa kriteeri asuinkäytölle? Sänky on erittäin helppo viedä pois tarkastuksen ajaksi ja tuoda taas takaisin, kun tarkastus on loppunut. Jos lautakunta on epätietoinen siitä, onko rakennusta käytetty asumiseen, on mahdollista tehdä asiasta tutkintapyyntö poliisille. Siinä yhteydessä selvitetään myös todistajia kuulemalla, onko rakennusta käytetty asumiseen.

Lautakunta on lausunnossa siis todennut, että koska rakennusta saa käyttää vapaasti talousrakennuksena, niin miten voitaisiin määritellä, mikä käyttö on tästä poikkeavaa. Kuitenkin lautakunta on 6.9.2018 tekemänsä päätöksen lopuksi katsonut, että rakennuksessa ei lain mukaan saa asua. Lautakunta siis tietää lain sisällön, mutta ei pysty tekemään mitään. Tämä taas johtaa kehäpäätelmään ja sen seurauksena laitton tilanne voi jatkua loputtomasti.

Tilan 434-442-1-52 omistaja on hakenut jo toistamiseen tekniseltä lautakunnalta talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupaa, mutta ei ole sitä saanut. Perusteena on ollut alueen rantaosayleiskaava, jossa rantarakennusoikeudet on kiinteistökohtaisesti jaettu ja nyt kyseessä olevalla tilalla ei ole kaavan mukaan vakituisen tai loma-asunnon rakennusoikeutta. Käyttötarkoituksen muutosluvan myöntäminen merkitsisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen loukkaamista.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään KHO:2014:143 ottanut kantaa siihen, milloin kiinteistöllä harjoitettu toiminta on ollut asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista. Kyse oli asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevan rakennuksen käyttämisestä majoitustoimintaan. Asemakaavan mukaan alueelle oli sallittu sijoittaa myös työ- ja palvelutiloja enintään 50 % tontin käytetystä rakennusoikeudesta. Tapauksessa siis rakennuksen käyttö oli lyhytaikaista asumiskäyttöä. Siitä huolimatta KHO katsoi, että rakennuksen käyttäminen lyhytaikaiseen vuokraukseen oli asemakaavan ja rakennusluvan vastaista, koska matkailupalveluille oli olemassa oma kaavamerkintänsä. Rakennuksen matkailupalveluiden käytön kieltämispäätös ja sen vakuudeksi asetettu uhkasakko jäivät voimaan. Tässä tapauksessa KHO siis veti rajaa siihen, minkälainen asunrakennuksen käyttö on kaavassa omakotialueeksi osoitetulla tontilla sallittu.


Kun verrataan nyt käsiteltävänä olevaa tapausta KHO:n ratkaisemaan tapaukseen, voidaan todeta, että nyt on kyse huomattavasti selkeämmästä rakennuksen käyttämisestä kaavan (tässä tapauksessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan) ja voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti. Nyt alue on

kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sitä palveleva rakentaminen on sallittua. Asuinrakennusten rakennusoikeus on kaavalla siirretty RA-alueille. Nyt ko. tilalla ei harjoiteta maa- ja metsätaloutta. Tilalla sijaitsevalle rakennukselle on myönnetty talousrakennuksen rakennuslupa silloin, kun siihen vielä kuului rantaan rajoittuva lomarakennus ja sen paikka RA-alueella. Sen jälkeen rakennukseen on viranomaisen toimesta annettu useita lupia, jotka palvelevat asuinkäyttöä, vaikka kyse ei enää ole minkään päärakennuksen talousrakennuksesta. Talousrakennuksen käyttäminen vakituisen tai loma-asumiseen kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella on kaavan ja rakennusluvan vastaista ja sitä täytyy viranomaisten voida valvoa.

Edellä olevan ja aiemmin lausutun perusteella katsotaan, ettei lautakunnan lausunnossa ole esitetty mitään sellaista, mistä voisi aiheutua, ettei asiaa voitaisi käsitellä lautakunnassa siten kuin valituksessa on esitetty.

Espoossa 14 tammikuuta 2019

Laati


Aulikki Kiviranta
Senior Advisor, Espoo