

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

1 (5)

14/0191/5

Antopäivä 26.3.2014

Diaarinumero
02091/13/4111

Asia Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Asunto Oy Alppiaurinko

Taustaa

Kauniaisten rakennuslautakunta ei ole päätöksellään 6.3.2012 § 32 myöntänyt rakennuslupaa erillistalon puolilämpimän, lasiseinillä suojatun, 22 m²:n suuruisen verannan muuttamisesta osaksi olohuonetta Kauniaisten 6. kaupungin-osan korttelin 82 tontilla 5. Päätöksen perusteluissa on todettu, että muutos ei ole kaavan mukainen eikä poikkeama ole vähäinen. Poikkeama vaatii poikkeamispäätöksen, eikä sitä voida käsitellä rakennusluvan yhteydessä.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 28.11.2012 numero 12/1027/5 hylännyt valituksen rakennuslautakunnan päätöksestä. Päätöksen perusteluissa on todettu, että asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan puheena olevaa lasiseinillä suojattua verantaa ei rakennusluvan myöntämisajankohtana ole tullut lukea mukaan rakennuksen kerrosalaan eikä näin ole vuonna 1980 myönnettyssä rakennuslupapäätöksessä myöskään tehty. Verantatilan muuttaminen osaksi olohuonetta vaatii poikkeamisen asemakaavan kerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Perusteluissa on edelleen todettu, että rakennushankkeen myötä muodostuu 22 m² uutta kerrosalaan laskettavaa asuintilaa, minkä jälkeen käytetty kerrosala on 510 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 400 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden nyt haettua poikkeamista ei, huolimatta siitä, että rakennuksen ulkomitat eivät hankkeen myötä muutu ja että rakennusoikeuden ylityksestä 88 k-m² on rakennettu alueella aiemmin voimassa olleen asemakaavan aikana tuon asemakaavan mukaisesti, ole pidettävä niin vähäisenä, että se voitaisiin myöntää vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Rakennushankkeelle on haettava erillinen poikkeamispäätös.

Päätös, josta valitetaan

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
7.3.2013 § UDELY/425/07.01/2012

ELY-keskus on hylännyt Asunto Oy Alppiauringon hakemuksen saada muuttaa Kauniaisten 6. kaupungin-osan korttelin 82 tontilla 5 sijaitsevan erillistalon puolilämmin, lasiseinillä suojattu, 22 m²:n suuruinen veranta osaksi olohuonetta sekä muuttaa 3 m²:n osalta kuisti ja ulkovarasto eteiseksi.

Poikkeamista on haettu asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta (maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom).

Vahvistetun asemakaavan mukainen tontin kokonaisrakennusoikeus ylitetään nyt haettu toimenpide mukaan luettuna 110 k-m²:llä eli 27,5 %:lla. Mahdollinen lisärakennusoikeus tulisi tutkia kaavamuutoksella, jolla voisi tarkastella laajemman alueen tarpeet ja turvata maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumisen. Nyt haettua toimenpidettä ei myöskään voida pitää uudisrakentamiseen verrattavana korjauksena.

Kun otetaan huomioon kokonaisrakennusoikeuden ylityksen suuruus, kaupungissa noudatettu periaate maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi sekä kaupungin kielteinen kannanotto, nyt haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Päätös on kumottava ja asia on palautettava ELY-keskukselle uudelleen käsiteltäväksi. Poikkeaminen on myönnettävä.

Vaatimusten tueksi on muun ohella esitetty, että veranta kuuluu jo rakennetun rakennuksen 510 m²:n kerrosalaan voimassa olevan vuoden 1990 asemakaavan ja lainsäädännön mukaan, eikä näin ollen poikkeamispäätöstä eikä lisärakennusoikeutta tarvita. Siinä tapauksessa, että hallinto-oikeus tulkitsee asemakaavaa valittajan näkemyksestä poiketen, valituksessa esiin tuodut seikat sekä erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle ovat kuitenkin olemassa.

Rakennukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 1980. Voimassa olleen rakennusasetuksen 152 §:n mukaan rakennuksen kerroksen alaan luetaan kerroksen ulkoseinien ulkopintojen rajoittama alue. Talon pääpiirustussarja on laadittu siten, että veranta Suomen rakentamismääräysten mukaisesti piirrettynä kuuluu kerrosalaan laskettavaksi rakennusasetuksen 152 §:n mukaisesti. Lisäksi rakennusasetuksen 81 §:n 2 momentin mukaan lasketaan kerrosalaan kuuluvaksi tiloja, vaikka ne eivät täytä asuin- tai työhuonetta koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Valittaja on viitannut ympäristöministeriön oppaaseen 72 kerrosalan laskemisesta.

ELY-keskuksen arvio kokonaisrakennusoikeuden ylityksestä 27,5 %:lla on virheellinen ja harhaanjohtava, koska ylitys olisi laskettava suhteessa kaavamääräyksen AO-8 mukaisen rakennetun rakennuksen kerrosalaan, jolloin ylitys olisi 4,5 % (22/488). Päätöksessä käytetty ylitys on vaikuttanut hakemuksen ratkaisemiseen.

Poikkeamiselle on erityisiä syitä. Rakennusoikeuden ylitys on ollut alle 5 % ja se on johtunut myös lämpötaloudellisista syistä. AO-8 -alue korttelissa 82 on toteutunut jo yli 33 vuotta sitten. Kaupungin väitteet luvattomasta rakentamisesta eivät vastaa hyvää hallintotapaa. Rakennustoimenpide suoritetaan kokonaan olemassa olevan talon sisäpuolelle, eikä se vaikuta talon ulkonäköön eikä ympäristöön. Naapurit ovat puoltaneet hakemusta. Tässä tapauksessa 4,5 %:n ylitys ei anna aihetta kaavamuutokselle eikä toimenpide vaikuta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen. Rakennuslupa vuonna 2012 olisi voitu hyväksyä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla.

Asian käsittely ja selvittäminen

ELY-keskus on antanut lausunnon.

Valittaja on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo päätöksen ja palauttaa asian Uudenmaan ELY-keskuskelle uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut**Sovellettavat oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohella, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset ja että rakennus soveltuu paikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen samassa laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Pykälän 2 momentin mukaan kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Pykälän 3 momentin mukaan poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Poikkeaminen ei lain 172 §:n 1 momentin mukaan saa muun ohella aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asian oikeudellinen arviointi

Hankkeessa on kysymys Kauniaisten 6. kaupunginosan korttelin 82 tontilla 5 sijaitsevan erillistalon 22 m²:n suuruisen verannan muuttamisesta osaksi olohuonetta sekä 3 m²:n osalta kuistin ja ulkovaraston muuttamisesta eteiseksi. Ennen muutosta veranta on ollut vuoden 1980 rakennusluvan pääpiirustuksissa puolilämmin, lasiseinillä suojattu tila. Siellä oli kasvualue, vesi- ja viemäripisteitä sekä sähköpistokkeet keinovalolle ja lämmölle. Veranta oli tarkoitettu harrastusviljelyyn ja olohuoneen täydennykseksi. Verantaa ei ole laskettu kerrosaloihin eikä peitealoihin. Verantatilan muuttaminen asuinkäyttöön on suoritettu siten, että rakennuksen ulkovaippa ei ole muuttanut vuonna 1980 toteutetusta.

Hallinto-oikeus on asiaa käsitellessään kiinnittänyt huomioita myös kerrosalan laskemista koskevaan Ympäristöoppaan 72 (Ympäristöministeriö 2000) ohjeeseen, jonka mukaan ”viherhuone luetaan kerrosalaan. Viherhuoneeseen on yhteys sisältä. Viherhuoneelle on parvekkeesta, avokuistista tai muusta lasitetusta tilasta poiketen ominaista, että lasitus on ulkoseinän omainen ja tila on ympäri- vuotiseen käyttöön soveltuva sisätila”. Vaikka verantaa ei olekaan vuoden 1980 rakennusluvan pääpiirustuksissa laskettu kerrosaloihin eikä peitealoihin, olisi vastaavanlainen tila nykyohjeiden mukaan rakennettuna luettava mahdollisesti kerrosalaan.

Alueella aiemmin voimassa olleen, vuonna 1964 vahvistetun asemakaavan mukainen tontin rakennusoikeus on ollut 700 k-m² ja peittoala 350 k-m². Tontille on tämän asemakaavan mukaisesti rakennettu 488 k-m².

Voimassa olevassa 19.1.1990 vahvistetussa asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8, 2 II 400). Kaavamääräysten mukaan *AO-alueella ennen tämän asemakaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.*

Kauniaisten kaupunginhallitus on 9.5.2012 lausunnossaan todennut, että haettava poikkeaminen on 25 k-m². Uudenmaan ELY-keskus on arvioinut, että tontin kokonaisrakennusoikeus ylitetään 110 k-m²:llä eli 27,5 %:lla.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennusoikeuden ylitykseksi ei tule lukea voimassa olevan asemakaavan mukaisen enimmäiskerrosalan ylittävää kerrosalaa, joka kiinteistölle on rakennettu aiemman asemakaavan mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 400 k-m². Rakennushankkeen myötä muodostuu yhteensä 25 k-m² uutta kerrosalaan laskettavaa asuintilaa ja ylityksen suuruus on tähän rakennusoikeuteen verrattuna siten yhteensä 6,25 %, josta 22 k-m²:n suuruisen verannan osuus on 5,5 prosenttiyksikköä. Kun otetaan huomioon näin laskettu rakennusoikeuden ylityksen määrä, uuden kerrosalan sijoittuminen olemassa olevan rakennusvaipan sisään ja siten, ettei myöskään rakennuksen ulkoasu tai sen käytön vaikutus ympäristöön muutu vuonna 1980 toteutetusta, hallinto-oikeus katsoo, että hakemuksen hyväksymiselle on erityisiä syitä. Hakemukseen suostuminen ei myöskään aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudelliset edellytykset haetulle poikkeamiselle asemakaavasta ovat näin ollen olleet olemassa, eikä myöskään maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ole esteenä hakemuksen hyväksymiselle. Tämän vuoksi ELY-keskuksen päätös kumotaan ja asia palautetaan sille uudelleen käsiteltäväksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 125 § 2 mom ja 175 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Ilkka Hartikainen ja Jaana Moilanen (t).

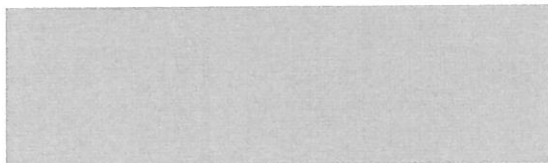
Esittelijä  Liisa Leiniö



Jakelu

Päätös

Asunto Oy Alppiaurinko



Jäljennös

Uudenmaan ELY-keskus

Tiedoksi tilastollista seuranta varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö

Kauniaisten kaupunginhallitus