

## Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, valitus päätöksestä koskien poikkeamislupaa terassin rakentamiseen

LUPALV 25.08.2022 § 30  
326/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Kaavoitus- ja kehittämispäällikkö, ympäristötarkastaja

Virtain lupapalvelulautakunta on tehnyt päätöksen 25.5.2022 § 17 koskien poikkeamishakemusta terassin rakentamiseen kiinteistölle Justeeri 936-406-3-147. Naapurikiinteistön omistaja on valittanut päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valituksessa pyydetään hallinto-oikeutta kumoamaan lupapalvelulautakunnan myöntämän poikkeamispäätöksen ja palauttamaan poikkeamisluvan uudelleen lupaviranomaisen käsittelyyn.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa Virtain lupapalvelulautakuntaa valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 15.8.2022. Lausunnon antamiseen on pyynnöstä saatu lisäaikaa 30.8.2022 asti. Lausuntopyyntö ja valitus ovat liitteenä.

### Lausunto

Lupapalvelulautakunta viittaa perusteluihin, jotka se on asiassa antanut 25.5.2022 § 17 päätöksen yhteydessä. Sen lisäksi mitä päätöksessä on esille tuotu, todetaan vielä, että kyseinen hanke ei ole rantaosayleiskaavan eikä rakennusjärjestyksen vastainen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksessä 10.5.2021 (nro 21/0260/2, dnro 00187/20/4114) on rinnastettu Virtain rakennusjärjestyksessä oleva määritelmä kuistin maksimikoosta 10 m<sup>2</sup> koskemaan kaikkea terassia ja laudoitettua kulkureittejä. Hallinto-oikeuden näkemyksen mukaan terassin laajennuslupaa ei olisi tullut käsitellä ilman poikkeamislupaa. Virtain kaupungin lupalautakunta ei kuitenkaan hakenut valitusoikeutta hallinto-oikeuden päätöksestä, eikä valittanut päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Koska hallinto-oikeus rinnasti päätöksellään kaiken terassit ja kulkuyhteydet kuistiksi, edellytettiin hakijaa hakemaan joko poikkeamislupaa tai vaihtoehtoisesti purkamaan tehdyt rakenteet. Menettely on siis ollut hallinto-oikeuden päätöksen mukainen. Tällä välin saunarakennuksen rakennuslupa meni vanhaksi ja hallinto-oikeuden antaessa päätöksensä terassiasiansa, käsiteltiin uusi rakennuslupa (lupatunnus: 22-0030-R § 27, 8.3.2022) saunarakennukselle tästä johtuen kokonaan ilman terasseja ja terassiasiat erikseen poikkeamisluvalla hallinto-oikeuden linjauksen mukaisesti. Poikkeamislupa käsiteltiin koskemaan kaikkea terassia, kuitenkin lopulta siten, että alunperin luvituksen alla ollutta laajennusta ei käsitellä, vaan se jätettiin kokonaan pois. Terassit nykyisessä haetussa muodossaan olivat siis jo luvitettuja ja lainvoimaisia, mikäli varsinainen rakennuslupa ei olisi mennyt vanhaksi ja sitä olisi käsitelty uudestaan ilman terasseja, johtuen välillä tulleesta oikeuden päätöksestä.

Virtain kaupunginrakennusjärjestys on vuodelta 2003 ja tältä osin vajavainen, se ei ota kantaa terasseihin ollenkaan. Kuistikin mainitaan vain rantasaunarakennuksen osalta. Terassin kokoa on tapauskohtaisesti harkittu hakemuksen perusteella ja naapureiden mielipiteitä kuullen. Virtain kaupungin rakennusjärjestys on päivityksen alla. Maankäyttö ja rakennuslaki on myös muutoksen alla ja muutokset vaikuttavat suoraan

pakottaen kuntia avaamaan rakennusjärjestyksensä (toimenpideluvan poistuminen). Katon alla olevaa terassia on ajeltu tulevassa rakennusjärjestysluonnoksessa sallittavan 12 m<sup>2</sup> tai enimmillään 60% rakennuksen pinta-alasta ja tätä on tulkittu tähänkin asti. Terassin määrä on perustunut kohtuullisuuden arviointiin, vallitseviin olosuhteisiin, yhdenmukaiseen menettelyyn. Aiemmin ei ole tullut ongelmia ko. asiassa.

Mainittakoon että, vaikka kuistille ei löydy määritelmää MRL:stä niin yleinen määritelmä sanakirjoissa on: *Ulko-oven eteen rakennettu, tavallinen, tavallisesti kaiteellinen katos tai (lasiseinäinen) eteinen, veranta, vilpola*. Eli rakennusjärjestyksen kuistilla on tarkoitettu katettua sisäänkäyntiä tai eteistä ja näin sitä on myös tulkittu. Kohteena olevassa rakennuksessa ei ole varsinaista kuistia ollenkaan. Suurinosa katetusta terassista on rakennuksen järvenpuoleisella seinällä, ikkunoiden edessä, josta ei ole kulkua ollenkaan rakennukseen. Mikäli linjaus olisi, että kuisti käsittäisikin kaiken terassin ja kulkuyhteydet, kyseessä tulisi olemaan ennakkopäätös valtakunnantasolla.

Esittelijä	Ympäristötarkastaja Hanna Honkanen
Päätösehdotus	Virtain kaupungin lupapalvelulautakunta antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle yllä olevan lausunnon valitusasiassa koskien poikkeamislupaa terassin rakentamiseen, dnro 1504/03.04.04.04.16/2022.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Lisätietoja	Ympäristötarkastaja Hanna Honkanen, puh. 044 715 1468, sähköposti: etunimi.sukunimi@virrat.fi
Jakelu	Hämeenlinnan hallinto-oikeus Kaavoitus- ja kehittämispäällikkö